

博士論文

歴史都市における宿泊施設の属性と立地分析

—京都市における簡易宿所を事例として—

(Analysis of Attributes and Location of  
Accommodation Facilities in the Historic City:  
A Case Study on Common Lodging Houses in  
Kyoto City)

2022 年 3 月

立命館大学大学院政策科学研究科

政策科学専攻博士課程後期課程

WANG Zhixi

立命館大学審査博士論文

歴史都市における宿泊施設の属性と立地分析

—京都市における簡易宿所を事例として—

(Analysis of Attributes and Location of  
Accommodation Facilities in the Historic City:  
A Case Study on Common Lodging Houses in  
Kyoto City)

2022 年 3 月

March 2022

立命館大学大学院政策科学研究科

政策科学専攻博士課程後期課程

Doctoral Program in Policy Science

Graduate School of Policy Science

Ritsumeikan University

WANG Zhixi

オウ チョウキ

研究指導教員：吉田 友彦教授

Supervisor: Professor YOSHIDA Tomohiko

# 博士論文要旨

## 歴史都市における宿泊施設の属性と立地分析

### —京都市における簡易宿所を事例として—

立命館大学大学院政策科学研究科

政策科学専攻博士課程後期課程

オウ チョウキ

WANG Zhixi

歴史都市における観光業の発展と観光客の急増に伴い、宿泊施設の需要が高まり、シェアリングエコノミーの急速な発展を背景に、空き家を簡易宿所として活用する例が増えていると考えられる。特に、歴史的な住宅である空き家を宿泊施設に転用することで、不動産市場での活用を促進することが期待されている。2016年旅館業法政令による簡易宿所の規制緩和で、これ以降簡易宿所が増加する。都市の空間を変え、都市住民の居住生活に影響を与えている。一方、2018年の民泊新法の施行と2020年のCOVID-19の流行により簡易宿所の廃業が始まる、簡易宿所が増加は都市空間の変化につながる。

第1章では序章として、本研究の研究背景、研究目的、リサーチ・クエスチョンと仮説、研究方法、研究意義と研究構成について述べている。本研究の目的は、歴史都市における宿泊施設のうち簡易宿所が都市に与える影響を明らかにすることと、都市の歴史的建造物の保存と活用における簡易宿所の役割を考察することである。

第2章では、先行研究と本研究の位置付けを整理している。まず、歴史的建造物の保存と再生に関する理論を議論し、歴史的建造物の保存に対するあり方は、歴史的建造物のレベルによって異なる。都市では、歴史的価値を持つ歴史的住宅の全ての保存は難しい。そのため、歴史的建造物の活用が必要である。歴史都市は、歴史的・文化的資源が豊富であるため、観光産業が発達している。また、シェアリングエコノミーの発展とともに、都市の中心部での宿泊施設いわゆる民泊の急増は、都市に様々な影響をもたらしている。民泊の起源や民泊の概念に関する論点を整理しつつ、都市の中心部で宿泊施設が急増し、ツーリズムジェントリフィケーション現象につながっていることについても議論する。日本の京都では、少子高齢化の進行による空き家率が高いことにより、観光分野で空き家を宿泊施設として利用する例が多く、特に京都の歴史的建造物である京町家を簡易宿所として利用する例は少なくないが、簡易宿所が活用されている建物様式の観点からの研究はほとんど行われていない。また、簡易宿所の増加が都市に与える影響については多くの議論がなされているが、簡易宿所に関する議論にはまだ不十分なところ

ろがあり、簡易宿所に使われる建物や提供者の特徴、都市への具体的な影響などについては十分に議論されていない。そこで本研究では、歴史的都市における宿泊施設の増加がもたらした影響を、より包括的かつ具体的に考察するために、京都市都心部の簡易宿所を調査した（第4章～第6章）。

第4章では、旅館業法許可施設一覧を用いて元学区を単位とし、「旅館・ホテル営業」と「簡易宿所営業」の密度が高い2つの元学区（永松元学区と菊浜元学区）を調査範囲として、2008年と2019年のゼンリン住宅地図の比較分析を通じて、建物の用途変更の実態を明らかにした。永松元学区では戸建て住宅が減り、商業施設と空き家空き地に変更されたものが多い。菊浜元学区では、戸建て住宅を宿泊施設にしたケースが多い。全体的には、戸建て住宅が減少し、共同住宅が増加していることを明らかにした。

第5章の主な目的は、COVID-19の流行で京都市都心部の簡易宿所に与える影響を検証し、簡易宿所の特徴や地域社会との関係性の構築を把握することである。アンケート調査を実施し、144件の簡易宿所を分析した。建物様式別に簡易宿所（京町家、非京町家）の特徴を明らかにした。京町家の簡易宿所の経営主体は会社が多く、非京町家の簡易宿所は個人経営が多かった。また、今回分析対象となるほとんどの簡易宿所は、地域コミュニティとの関係を重視していると考えられ、所属している町内会に参加し、簡易宿所の管理者も常駐している。COVID-19の流行の影響により、京町家の簡易宿所は非京町家の簡易宿所よりも簡易宿所の事業を継続する傾向が見られる。

第6章は、旅館業法許可一覧を用いて「簡易宿所営業」で、外観調査を行った京町家の要素を有する施設を研究対象として、これらの京町家型簡易宿所の登記事項証明書の調査を通じて、京都市における都心4区の京町家型簡易宿所の所有者の実態を明らかにした。京町家を簡易宿所として活用することで、不動産市場における京町家の売買回数が増加し、京町家の活用促進を示すものと捉えられる。また、京町家型の簡易宿所の外国籍所有者が少なくないことと比較的資金力があることが明らかになった。京町家の価値を認識する外国籍投資家は増加しつつあるので、それによって京町家の保存と活用を促進することも、今後の方向性の1つの選択肢になりつつあると考える。京町家の所有者が高齢化している現状を踏まえると、今後売買を通じて新たな所有者に京町家が渡るケースがさらに増加していくことと考えられる。

第7章は、論文全体の結論と政策提言である。簡易宿所の増加が都市空間に影響を与えているが、空き家や京町家を簡易宿所として活用することなどを踏まえ、その影響を把握する必要がある。簡易宿所は依然として都市に影響を与えており、簡易宿所に関する規制を再考する必要がある。そして、将来的には宿泊施設の一部を賃貸住宅に転換する可能性を見据えつつ、地域の特性を考慮した上で、宿泊施設の居住用への転換に関する政策を求める。

# **Abstract of Doctoral Dissertation**

## **Analysis of Attributes and Location of Accommodation Facilities in the Historic City: A Case Study on Common Lodging Houses in Kyoto City**

Doctoral Program in Policy Science

Graduate School of Policy Science

Ritsumeikan University

オウ チョウキ

WANG Zhixi

In recent years, with the development of sharing economy and economic globalization, the number of accommodation facilities in Kyoto City has increased with a rapid pace, bringing profound impacts to the local area. Kyo-machiya, as a symbol of Kyoto's urban landscape, city history and cultural heritage, however, now is fading away with 2% per year according to Kyoto City's statistical data. Regarding the thriving Common Lodging House business in Kyoto, this thesis clarifies its business features, reactions under COVID-19, and studies how the rise of accommodation facilities affects Kyoto City mainly based on the discussions on tourism gentrification.

Chapter 2 quotes the theories of the protection and flexible application of historical buildings, and summaries the origin of Common Lodging House, as well as the documentations of its development in history.

In Chapter 4, by analyzing the distribution of the licensed accommodation facilities in Kyoto-city, the thesis selects the most densely distributed administrative region - Shimogyo-Ward as the research target area. And then, two cases were taken into consideration according to different license types: The Business of Operating an Inn or Hotel and The Business of Operating a Common Lodging House. Finally, after comparing the residential maps over the past years, the thesis studies the change of use of the building in surrounding dense area. Further, it investigates what differences were brought to the local area.

Chapter 5 demonstrates a questionnaire survey of Common Lodging House operators in the downtown Kyoto area in order to collate the characteristics and business features of different Common Lodging House in Kyoto. Based on Fischer's precise experience, the thesis figures out the features between Kyo-machiya type Common Lodging House and non- Kyo-machiya type Common Lodging House, the difficulties encountered in lodging operation, as well as the

connection between the Common Lodging House and the local area.

Chapter 6 aims to clarify the present situation of the facilities in Kyoto City that have the permission of "Common Lodging House Operation" under the Hotel Business Act, because these houses have affected various regulations of New Private Lodging Business Act. According to the findings of the analyses, the thesis concludes that the investment behaviors of foreign business operators show a positive influence on the succession and utilization of the residential culture in Kyo-machiya. If international investment behaviors can be better utilized, the conversion to Kyo-machiya would be a solution to the lack of financial resources. For the above objective, the thesis analyzes certificates of registered attributes of the accommodation facilities as the Kyo-machiya that are listed through the Hotel Business Act. This method clarifies the issues in terms of the conservation and utilization of Kyo-machiya as real estate property. Thus, the thesis seeks to promote the use of traditional Kyo-machiya in historical urban areas while showing the direction of maintenance and utilization of the Kyo-machiya.

## 目次

第1章 序論 .....	1
1.1 研究背景 .....	1
1.2 研究目的 .....	3
1.3 リサーチ・クエスチョンと仮説 .....	4
1.4 研究方法 .....	5
1.5 研究意義 .....	6
1.6 本論文の構成 .....	7
第2章 先行研究と本研究の位置付け .....	10
2.1 歴史都市における歴史的建築物の活用に関する理論 .....	10
2.2 既存ストックの活用に関する議論 .....	16
2.3 民泊に関する議論 .....	19
2.3.1 民泊の発展歴史 .....	19
2.3.2 民泊の概念に関する議論 .....	21
2.3.3 民泊の発展と都市への影響 .....	25
2.4 簡易宿所の宿泊施設に関する先行研究 .....	28
2.5 宿泊施設の増加による都市に与える影響に関する研究 .....	30
2.6 簡易宿所の建物様式に関する議論 .....	33
2.7 本研究の位置付け .....	35
第3章 日本における京都市の観光現状と京町家の実態 .....	37
3.1 日本における京都市の観光現状 .....	37
3.2 京都市京町家に関する研究 .....	40
3.2.1 京町家の誕生 .....	40
3.2.2 京町家の補助制度 .....	41
3.3.3 京町家の保存・再生に向け制度と取り組みの概要 .....	43
3.3.4 京町家まちづくり調査に基づく京町家の現状 .....	47
第4章 宿泊施設の増加による都市の建物用途変更の実態 .....	50
4.1 はじめに .....	50
4.2 調査方法 .....	50
4.3 調査地域の選定 .....	52
4.4 永松元学区の概要と結果 .....	56
4.5 菊浜元学区の概要と結果 .....	60

4.6 まとめ	64
第5章 簡易宿所の建物様式と事業特性	66
5.1 はじめに	66
5.2 調査対象とアンケートの手順	67
5.3 調査結果	69
5.3.1 簡易宿所の特徴	69
5.3.2 簡易宿所の利用者の特徴	71
5.3.3 簡易宿所の事業者の特徴	72
5.3.4 簡易宿所と地域の関係	73
5.4.5 簡易宿所の経営状況	74
5.4 簡易宿所と各特徴との関連性の検定	77
5.5 まとめ	80
第6章 京町家型の簡易宿所の特徴	82
6.1 はじめに	82
6.2 京都市における京町家の現状と課題整理	82
6.3 京都市都心区における旅館業法に基づいて許可された京町家の外観調査	86
6.4 登記事項証明書に基づく簡易宿所の京町家施設特徴の考察	88
6.4.1 調査概要	88
6.4.2 京町家型の簡易宿所の特徴	89
6.5 考察	95
第7章 結論と政策提言	97
7.1 結論	97
7.2 政策提言	99
参考文献	101
謝辞	114



## 図目次

図 1-1	研究フレームワーク .....	9
図 2-1	日本の世帯数将来推測 .....	16
図 2-2	日本の世帯主 65 歳以上世帯数将来推測 .....	17
図 2-3	民泊制度関係図 .....	22
図 3-1	2018 年 9 月各都道府県宿泊施設タイプの区分 .....	37
図 3-2	2017 年観光消費額単価の区分（円） .....	38
図 3-3	京都市内の宿泊施設タイプの区分 .....	38
図 4-1	下京区旅館業法に基づく許可した宿泊施設の分布図 .....	54
図 4-2	下京区における元学区宿泊施設営業種類別密度図（上：簡易宿所、下：旅館・ホテル） .....	55
図 4-3	2008 年と 2019 年永松元学区の建物の用途変化の比較図 .....	57
図 4-4	2019 年永松元学区建物の細区分図 .....	58
図 4-5	2008 年と 2019 年菊浜元学区の建物の用途変化の比較図 .....	61
図 4-6	2019 年菊浜元学区建物の細区分図 .....	62
図 5-1	京都市旅館業法簡易宿所の新規許可件数の推移図（建物別） .....	67
図 5-2	開業動機 .....	72
図 5-3	町内会に参加する内容 .....	73
図 5-4	町内会に参加しない理由 .....	74
図 5-5	地域魅力発信方法 .....	74
図 5-6	事業転換の方向性 .....	77
図 5-7	経営主体とコミュニケーションスペースとの関連性 .....	79
図 6-1	京都市各行政区（旧町道）の京町家集計図 .....	83
図 6-2	2014 年～2018 年旅館業法許可「簡易宿所」の総施設中京町家施設数の推移 .....	86
図 6-3	施設移転回数と年分 .....	90
図 6-4	各行政区の平均最新債権額と極度額 .....	92
図 6-5	所有者の所有主体分布図 .....	93
図 6-6	所有者の推定国籍分布図 .....	93
図 6-7	施設現在抵当権有無の分布図 .....	94
図 6-8	施設抵当権設定歴有無の分布図 .....	94
図 6-9	現在抵当権有無と所有者の国籍との関係図 .....	94
図 6-10	所有者と申請者の各属性・国籍の関連図 .....	95

## 表目次

表 2-1	京町家の簡易宿所に関連する法令 .....	23
表 2-2	宿泊施設の関係法律の比較表 .....	24
表 2-3	一部 Airbnb プラットホームにおける民泊研究した国と地域 .....	26
表 3-1	2018 年 9 月末各都道府県外国籍延べ宿泊者数前 5 位 .....	37
表 3-2	京町家条例における京町家の定義 .....	41
表 3-3	文化財保護に関連する京町家の改修の補助制度一覧 .....	41
表 3-4	京都市歴史的建造物に関連する補助制度一覧 .....	42
表 3-5	京都市京町家の保全および継承に関する条例に基づく指定地域一覧表 .....	42
表 3-6	京都市京町家の保全および継承に関する条例に基づく個別指定京町家一覧 .....	43
表 3-7	京町家の保存に向けた主な組織 .....	44
表 3-8	1995 年～2009 年京町家まちづくり調査の一覧 .....	47
表 4-1	京都府都市計画法に基づく建築物の用途分類表 .....	51
表 4-2	調査地域の建築物用途の分類表 .....	52
表 4-3	京都市における行政区別旅館業法に基づく許可した施設の密度と比率一覧 表 .....	53
表 4-4	永松元学区 1995 年から 2015 年の国勢調査世帯数と人口の推移表 .....	56
表 4-5	永松元学区 2008 年から 2019 年建物用途変更表 .....	56
表 4-6	永松元学区 2008 年建物用途変更から見る 2019 年建物細区分一覧表 .....	59
表 4-7	菊浜元学区 1995 年から 2015 年の国勢調査世帯数と人口の推移表 .....	60
表 4-8	菊浜元学区 2008 年から 2019 年建物用途変更表 .....	61
表 4-9	菊浜元学区 2008 年建物用途変更から見る 2019 年建物細区分一覧表 .....	63
表 5-1	調査概要 .....	68
表 5-2	簡易宿所の特徴 .....	70
表 5-3	簡易宿所の用途変更状況 .....	70
表 5-4	部屋タイプ .....	71
表 5-5	簡易宿所の基礎情報 .....	71
表 5-6	宿泊客主な食事場所 .....	71
表 5-7	宿泊者の特徴 .....	71
表 5-8	経営主体の特徴 .....	72
表 5-9	簡易宿所の所有状況と回答者属性 .....	72
表 5-10	地域との関係情報 .....	73
表 5-11	現在経営に関する各困っていることの度合い一覧表 .....	75

表 5-12	現在経営に関する困っていること「その他」の回答一覧表 .....	75
表 5-14	現在政府から受けた政策「その他」の回答一覧表 .....	76
表 5-13	現在政府から受けた施策の度合い一覧表 .....	76
表 5-15	経営状況 .....	77
表 5-16	建物様式との関連要因のクロス集計 .....	78
表 5-17	建物様式別の平均値と標準偏差及び t 検定の結果 .....	79
表 5-18	事業方向性との関連要素のクロス集計 .....	80
表 6-1	建物の所有状況と京町家に対する認識 .....	83
表 6-2	京町家を保存していく上の問題点 .....	84
表 6-3	簡易宿所の外観調査概要 .....	87
表 6-4	旅館業法許可施設一覧による外観と推定国籍別・区別・許可件数 .....	87
表 6-5	登記簿の調査概要 .....	88
表 6-6	登記簿謄本の集計表 .....	89
表 6-7	施設の移転回数 .....	90
表 6-8	所有権転の原因 .....	91
表 6-9	抵当権の有無と設定歴 .....	91
表 6-10	所有者の属性と申請者の属性 .....	91
表 6-11	京町家型簡易宿所の面積 .....	92

## 第1章 序論

### 1.1 研究背景

都市の近代的な開発・建設に伴い、都市にある多くの歴史的建造物が消滅している (J.Zhou, 2018)。また、都心部では高層ビルが増加している。特に歴史的資源の豊富な都市では、都市の歴史の象徴である歴史的建造物が消えていっている。日本の歴史都市である京都には、京町家と呼ばれる特殊な歴史的住宅がある。京町家は京都の町並みや歴史文化の象徴である。しかし、京都市京町家まちづくり調査 (2010 年) によると、毎年 2% の割合で減失が進行しており、空き家率は 14% を超えている。また、近年、人々は古い建物が持つ経済的・文化的価値を認識するようになり、歴史的建造物の保存と活用に多くの民間資本と力が投入されるようになった (Song, 2018)。

また一方で、国連世界観光機関 (2017) の予測によると、2030 年までに世界全体の国際観光到着数は 18 億人に達するとされ、世界各地域で観光による地域経済が発展している。2006 年の日本観光立国推進基本計画の成立、2008 年観光庁の設置、そして 2009 年観光ビザの緩和などが要因となり、日本への外国人観光客数は毎年増加している。日本観光局 JNTO は 2020 年の東京オリンピックの開催によって外国籍観光客数が 4,000 万人を超えると予想していた。それに対して京都市では、好調なインバウンドをはじめとして大量の観光客が訪れるなど、増大する宿泊需要に対し、宿泊施設の不足が生じている。そして、2016 年 4 月に厚生労働省の施行令の改正により旅館業法の規制が緩和されたことで、簡易宿所営業の許可を取得しやすくなった。簡易宿所の規制緩和は主に 2 つの部分に反映されており、1 つ目は簡易宿所の客室床面積は 33 平方メートル以上必要であったが、宿泊者の数が 10 人未満の場合、1 人あたり 3.3 平方メートル以上の面積であれば許可を受けられるように変更されたこと。2 つ目は、簡易宿所の玄関帳場 (フロント) の設置義務が緩和されたことである (厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課, 2018)。この決定以降、簡易宿所営業の宿泊施設が増加している。

一方で、Airbnb に代表されるシェアリングエコノミーは、世界の多数の国や地域に広がっており、急速に成長している。これは個人が所有する遊休資産をオンライン上で貸し出すサービスプラットフォームである。家主はオンラインでこのプラットフォームを

利用して、空き物件を活用し、副収入を得ることができる。日本では、自分の家を有料で貸すことを「民泊」と言う。民泊はシェアリングエコノミーとしての社会的役割を果たし、観光業の発展に貢献し、遊休資産の活用を促進することができる。つまり、民泊は、観光業の急成長、観光客の急増による宿泊施設の不足、シェアリングエコノミーの発展という状況の中で登場してきた。しかし、多くの Airbnb の宿泊施設は、法的に認可されていない。元々 Airbnb に掲載された宿泊施設の総数は 62,000 件あるが、2018 年 6 月 15 日住宅宿泊事業法（民泊新法）が施行される際には 13,800 件しか残らず、宿泊施設が 8 割減少していた（日経新聞, 2018）。ところが、民泊新法により Airbnb の宿泊施設は大幅に減少したものの、簡易宿所営業宿泊施設はあまり大量に減少していない。

訪日外国人向けの宿泊施設や文化体験施設等としての活用への期待が高まる中、京都市の「歴史的建造物の活用」のあり方をめぐって、実際の施設運営に関わる規制の改革が検討されている。京町家を地域資源の一つとして活用し、その修繕・活用のために昔から受け継がれてきた特別な地域の伝統や建築技術を生かすことで、地域内の経済が活性化することにつながる可能性がある。また、少子高齢化に伴う人口の減少や核家族化といった社会の変化で、空き家やマンションなどの空き家の数量が増加している。そのため空き家を有効活用したいというニーズが高まっている。

また、観光客のニーズも変わっている。かつての団体旅行は個人旅行の形式に変わりつつあり、体験型の観光客が増えている。民泊新法制定後は、宿泊施設不足への対応や不動産の活用手段というより、むしろ京都における新しい宿泊観光コンテンツとして位置付けられる可能性もあり、「民泊」が京都らしい良質な宿泊サービスとなるためには、京都市独自の「民泊」に係るルールの構築が必要である。

京町家をはじめとする伝統的構法による木造建築物は、今なお京都市内に多く存在しており、京都らしい魅力的な都市空間を構成するための重要な要素となっている。その魅力的な都市空間を受け継ぐためには、既存の京町家が保全、再生及び活用され、伝統的構法が継承されることが欠かせないと考えられる。国土交通省（2007）によると、京町家の観光分野での利用のうち、宿泊施設としての利用は最も重要な役割を果たす活用法の一つと考えられる。しかし、京町家は、日本の建築基準法上、既存の違法建築物とされており、京町家のような歴史的建造物は、修復費用が高額になることから不動産市場に流通しないため、京町家の保存・活用は難しいとされている。

ここ数年、シェアリングエコノミーの発展に伴い、京都の都心部では京町家を簡易宿

所として活用するケースが増えている。しかし、観光が都市に様々な影響を与えていることから、都市計画学や都市地理学の分野では、宿泊施設の増加が地価や家賃の上昇につながり（川井ら, 2018）、住民の立ち退きにつながるという現象が存在し、ツーリズムジェントリフィケーションにつながる指摘もあった（池田, 2019a；加登, 2020）。そして2018年、京都市は民泊に対する独自ルールを設けた。その結果、民泊の経営コストが上昇し、廃業する宿泊施設も出始めている。さらに2020年COVID-19の流行の影響もあり、観光産業は大きな影響を受け、多くの簡易宿所が廃業した。本来、民泊は遊休資産を活用しているため、廃業した後に再び空き家になってしまう恐れがある。

## 1.2 研究目的

前節で述べたように、歴史都市における観光業の発展と観光客の急増に伴い、宿泊施設の需要が高まり、シェアリングエコノミーの急速な発展を背景に、空き家を簡易宿所として活用する例が増えていると考えられる。特に、歴史的な住宅である空き家を宿泊施設に転用することによる、不動産市場での活用を促進することが期待されている。一方で、2016年旅館業法政令による簡易宿所の規制緩和で、これ以降簡易宿所が増加することで都市の空間が変容し、都市住民の居住生活に影響を与えているため、さらにその改善が求められている。

簡易宿所の増加が都市に与える影響に関する研究は多く蓄積されてきたが、簡易宿所には多様性があり、簡易宿所の増加が都市に与える影響を様々な視点から検証する必要がある。京都市には、空き家や歴史的な住宅の京町家を活用した簡易宿所が多くあるが、建物様式別に簡易宿所の特徴を考察する研究は少ないため、京町家による簡易宿所の特徴を把握し、他の簡易宿所と区別してから考察する必要がある。また、簡易宿所の提供者（所有者・事業者）の実態を把握することも重要である。さらに、近年の簡易宿所の廃業が増加し、空き家を活用した簡易宿所が再び空き家になる可能性が高いことに加え、COVID-19の影響下で、簡易宿所の事業の方向性と建物用途がどのように変化しているかを明らかにする必要があるだろう。今後、歴史都市における観光と都市住民の調和のとれた発展のためには、簡易宿所の建物様式を区別し、異なる種類の簡易宿所が都市に与える影響を明らかにすることが重要である。

そこで、本研究の目的は、歴史都市における宿泊施設のうち簡易宿所の増加が都市に与える影響を明らかにすることと、都市の歴史的建造物の保存と活用における簡易宿所

の役割を考察することである。主に、簡易宿所の建物様式の特徴と、簡易宿所の提供者（所有者・事業者）の特徴、宿泊施設が密集する地域周辺の建物用途変更の変化を把握するという3つの側面に着目し、歴史都市における宿泊産業の持続的発展のための基礎的知識と政策決定の根拠を提供し、観光と都市の調和のとれた発展を実現することを目指すとしている。

### 1.3 リサーチ・クエスチョンと仮説

本研究では、シェアリングエコノミーの発展の下で宿泊施設の増加が都市に与える影響を明らかにすることと、都市の歴史的建造物の保存と活用における宿泊施設の役割を考察することが目的である。したがって、ここでは、宿泊施設の種類によって都市への影響は異なるのか、これらの簡易宿所の建築類型は何か、簡易宿所の提供者の特徴は何か、建物様式別類の簡易宿所の事業者と地域住民の間で築かれる関係は異なるのか、といったことを主な問いとして、主に以下の3つのリサーチ・クエスチョンに分けることができる。

- 1) リサーチ・クエスチョン1：具体的な宿泊施設の増加が都市空間（店舗、飲食業、生活施設の増減など）にどのような影響をもたらすか？
- 2) リサーチ・クエスチョン2：簡易宿所の建物様式と事業特性はどのようなものか？たとえば、地域との関係構築をどの程度重視しているか？COVID-19の影響で簡易宿所の事業展開の方向性にどのような違いがあるか？
- 3) リサーチ・クエスチョン3：京都市の歴史的建造物の京町家の保存と活用における簡易宿所の役割とは？

したがって、本研究の仮説は以下となる。

仮説1：ホテル・旅館の宿泊施設が集中しているエリアでは、商業施設が増え、一戸建て住宅が減少するに伴い、共同住宅が増加する。宿泊施設が集中しているエリアには、商業施設が増える。

仮説2：京町家の簡易宿所と非京町家簡易宿所の特徴が異なり、京町家の簡易宿所は会社が経営していることが多く、京町家以外の簡易宿所は個人が経営していることが多い。COVID-19の影響を受けた京町家の簡易宿所は、宿泊施設の事業を継続する傾向がある。

仮説3：歴史的な住宅の京町家を簡易宿所として活用することで、歴史的な住宅の保

存と活用が促進され、不動産市場での流通に反映される。

#### 1.4 研究方法

近年、シェアリングエコノミーの発展により背景で都市部の宿泊施設が急増していることを検証するだけでは不十分であると考えられる。本研究では、日本の歴史都市である京都において、宿泊施設のうち簡易宿所営業の宿泊施設の発展が都市に与える影響を調査し、簡易宿所を建物様式別に分類してから都市への影響を把握する。これを踏まえて、本研究では、簡易宿所の提供者（所有者や事業者）の特徴に着目し、対応する改善策を提案している。この研究の焦点は、簡易宿所の発展と、京町家の保存と活用を組み合わせることである。京町家の簡易宿所と非京町家の簡易宿所との違いを明らかにし、京町家を簡易宿所として活用することによる不動産市場での流通の促進を図る。

本研究では、以下のように、質的・量的な研究方法を混合して用いた。

1) 本研究では、CiNii Articles、J-stage、Science Direct、Scopus、CNKIなどのオンラインデータベースを利用して、シェアリングエコノミー、民泊や簡易宿所、歴史的建造物の保存と活用に関する、観光産業などについての幅広い文献を、日本を中心に世界中から収集した。

2) 京都市の宿泊施設が密集するエリアにおける周辺建物への影響を検討するために、GISによる分析を行った。GISのマッピング手法を用いて、京都市内の宿泊施設の空間分布を可視化することができる。京都市で宿泊施設の密度が最も高い行政区は下京区である。そして、下京区の元学区を単位に、「ホテル・旅館営業」と「簡易宿所営業」の宿泊施設の密度が高い地域を選定し、その上で2008年と2019年の住宅地図を用いて、この2種類の宿泊施設の密集地における周辺建物の用途の変化過程を分析した。

3) 京都市の簡易宿所の属性と事業者の特徴を把握するために、本研究は2021年4月末まで旅館業法許可施設一覧表を用いた。京都市内の宿泊施設は合計3,712件であり、そのうち簡易宿所は3,077件である。COVID-19の流行の影響を最も受けた簡易宿所の状況を把握するため、本研究は2016年から2018年の簡易宿所を選択した。2021年6月から7月にかけて京都市都心4行政区の1,063件の簡易宿所を対象にアンケート用紙を用いた郵送調査を行った。COVID-19の流行期間中である影響や簡易宿所の郵便受けがないなどの要因で、回収されたアンケート件数は144件となった。主な調査項目は5つであり、簡易宿所の基本情報、宿泊者の特徴、地域との関係、行政の補助と経営方針、事



業者の基本情報である。簡易宿所の建築様式別から、京町家と非京町家に分類し、詳細な分析と比較をすることができる。これに加え、簡易宿所の廃業が続いていることで、空き家を利用して簡易宿所に用途変更した建物が再び空き家になる可能性があるため、今回の調査では、COVID-19の流行が簡易宿所の事業の方向性に与える影響についても調査した。

4) 京町家の簡易宿所の所有者特徴を調査するために、同じ旅館業法許可施設一覧表を用いた。また、Google MapのGoogle Street Viewと航空写真の機能を利用した上で、インターネット検索をし、簡易宿所の外観画像から京町家と非京町家を区別した。さらに、京町家である簡易宿所を対象に、京都市固定資産税の地番参考図を利用して、地番を確認した。そして、京都市法務局にて登記事項証明書謄本を請求して、京町家の簡易宿所の所有権移転など細かい分析を行った。そして、1)と同じく、GISの可視化機能を用いて、京町家型の簡易宿所の立地場所の特徴や国籍別所有者の分布を地図で表した。

## 1.5 研究意義

シェアリングエコノミーが急速に発展している中で、都市民泊は社会経済的・文化的な機能を備えた遊休資源を活性化させることができる方法である。観光業が発達している国では、民泊は観光・レジャー産業の重要な分野となっている。日本が観光業を発展させている中で、本研究は、京都の中心部にある宿泊施設のうち簡易宿所の増加が都市に与える影響や、観光業における民泊の発展や歴史的な住宅の保存・再生を促進する上での民泊の役割について、理論的にも実践的にも極めて重要な意味を持っている。

まず理論的意義から述べる。学界では民泊を正確に定義していないため、民泊に関する研究の多くは、民泊の管理、民泊の需要と供給の関係、民泊の都市空間的位置に焦点を当てている。しかし、既存の文献によると、シェアリングエコノミーの急速な発展に伴い、都市における民泊の種類とその影響を明らかにする必要があるとされている。一方、この研究では、歴史都市における異なる類型の民泊が都市に与える影響を明らかにしている。この研究は、都市の歴史的な住宅における民泊の役割に焦点を当て、都市の歴史的な住宅の保存・活用と民泊を組み合わせたもので、これまでの研究とは異なっている。

現実的な意義としては、経済的な理由で多くの歴史的住宅が減少している都市の再生があげられる。これらの歴史的住宅は、都市景観の重要な構成要素である。歴史的住宅

を民泊にすることで、歴史的建造物を保存し、建物自体の居住機能を継続させ、地域の歴史的な住宅文化を受け継ぐとともに、周辺の経済を活性化させて、より多くの人々が歴史的な住宅の住居文化を知り、体験することができるようになる。

さらに重要なことは、本研究は、観光産業の発展が都市における歴史的建造物の保存と活用にどのような影響を与えるかという観点から、民泊の所有者と事業者を都市における歴史的建造物の保存と活用に結びつける。そして学術において両者が乖離している現状を変え、現代の都市において歴史的建造物の保存と活用をするための新しいアイデアを提供するということである。また、都市における歴史的建造物の保存や活用における不動産業界の役割を考察し、不動産の所有者や事業者の歴史的建造物の保存に対する意識を反映させ、将来的に都市における歴史的建造物が政府などの組織からの補助金に頼るだけでなく、民間の力も含めて大きな意味を持つことを期待している。

また、歴史的建造物を民泊として活用する研究には、地域的な限界がある。それは、世界の主要な歴史都市の中心部に歴史的建造物が集中しているからである。本研究では、日本の京都市の中心部に焦点を当て、都市における歴史的建造物の保存と活用に関する研究を補充するものとする。このように、本研究は、歴史的建造物の保存と活用における不動産業界の役割について、より包括的な理解を促進する上で重要である。

この論文は、不動産業界の歴史的建物の活用法として民泊の方向性として統合することで、都市における歴史的建物の保存と活用の問題を解決するための新しいアイデアを提案する。政府は歴史的建物の所有者や事業者の特徴を把握することで、都市のあらゆる業界による歴史的建造物の保存に向けて、より良い共同アプローチを展開することができる。

## 1.6 本論文の構成

本論文は、日本・京都の中心地域を研究地域として、民泊の簡易宿所型宿泊施設を類型化し、その特徴と都市に与える影響について分析・考察することで、将来的な政策の方向性を論じたものである。

構成は、第1章は序論、第2章は先行研究と本研究の位置付け、第3章は日本の観光状況と京都の京町家の紹介で、第4章では京都市で急増している宿泊施設が都市にもたらす影響を考察し、第5章で建物様式別に簡易宿所の特徴および地域関係との構築を把握する。第6章で京町家の保存と活用における簡易宿所の役割を論じ、第7章では結論

と政策の提言を行う（図 1-1 を参照）。

簡易宿所の宿泊施設に関する政策的な知見についての主な論点は 4 章から 6 章で展開されている。まず、京都市下京区の宿泊施設の密度が最も高い 2 つの元学区（菊浜学区・永松学区）の建物用途変更時系列変化を分析した上で、旅館業法による営業許可の種類ごとの宿泊施設の増加によって都市にもたされる影響を考察する（第 4 章）。また、京都市の都心 4 行政区の簡易宿所を建物様式別に分類し、COVID-19 の影響を踏まえ、簡易宿所の事業方向性の実態と地域との関係、事業者の特徴を明らかにし、京都市の簡易宿所の基礎的な知見を得た（第 5 章）。そして、京町家型宿泊施設の登記簿調査を通じて、京町家型簡易宿所の所有者の属性と京町家の保存と活用における役割に関して分析した（第 6 章）。

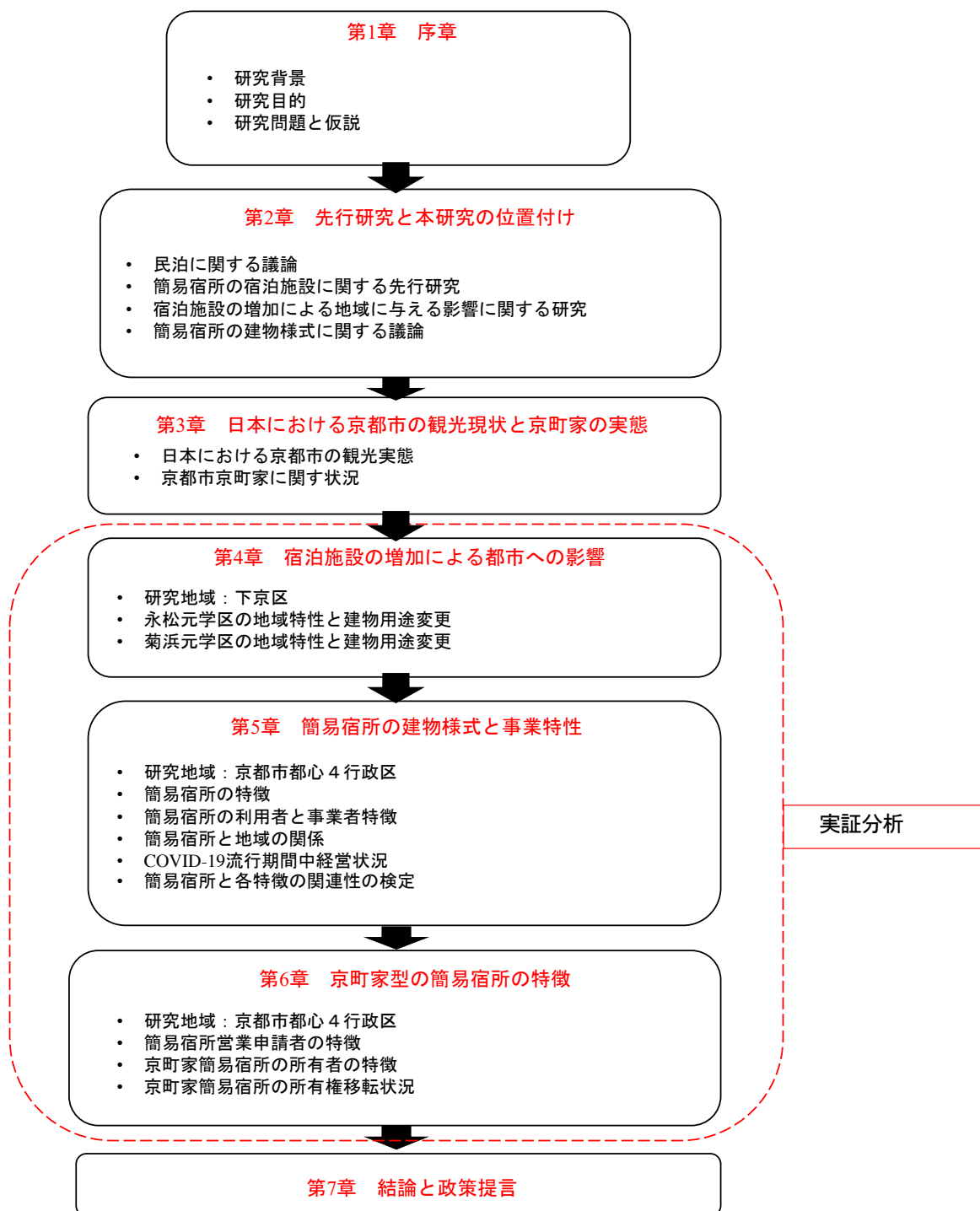


図 1-1 研究フレームワーク

出典：本研究により筆者作成

## 第2章 先行研究と本研究の位置付け

### 2.1 歴史都市における歴史的建築物の活用に関する理論

都市の近代化に伴い、歴史的建造物の保存や活用の考え方も変わってきている。国際的には、歴史的建造物の保存の考え方は、当初の個々の建造物の保存から、建造物群だけでなく、都市の景観や周辺環境の保存へと変化し、さらに、歴史的建造物の将来を以前よりも重視した、目標を定めた地域での保存政策の出現へと、3 階段の変化を遂げてきた (W.Zhang, 2007)。1930 年代以降の都市計画理論の発展の中で、歴史的建造物の保存理論に関する画期的な文献は、アテネ憲章 (1933 年)、ヴェネツィア憲章 (1964 年)、ナイロビ勧告 (1976 年)、マチュピチュ憲章 (1977 年)、バラ憲章 (1979 年)、ワシントン憲章 (1987 年) である。

アテネ憲章は、都市開発と歴史的遺産の保全との間の緊張関係が顕著であった時期に生まれ、理論的な議論は、保全と修復という単一の問題から遺産の保全と都市開発との関係に焦点を当てていた (W.Chen, 2006)。アテネ憲章の主な起草者の一人である Le-Corbusier によると、アテネ憲章は 1931 年にアテネで開催された国際近代建築会議 (CIAM) の第 4 回会議で、都市の機能を居住、労働、娯楽、交通の 4 つに分類するとともに、歴史的に重要な建物や地域を保存することの重要性を初めて打ち出した (Qiu, 2003)。これは、国際的に認められた最初の都市計画の枠組み文書であり、一般的に都市における歴史的建造物の保存という概念を導入した最初の文書であったが、歴史的建造物の定義は十分に明確ではなかった (W.Chen, 2006)。アテネ憲章では、歴史的モニュメントそのものと、その物理的・文化的な周辺環境に焦点を当てていたが、建物のオリジナリティについてはまだ触れられていなかった (Ruan & Li, 2008)。この時期から歴史的建造物を保存するという意識が芽生え始めた。

時代が進み、第二次世界大戦後の経済復興が遺産保存に影響を与えるようになると、1964 年にイタリアのヴェネツィアで歴史的建造物の保存に取り組む建築家や技術者のグループによって、アテネ憲章をベースにヴェニス憲章<sup>1</sup>が再検討された。遺産保護の分野でこれまで最も重要とされているこの文献は、歴史的建造物の概念を広げたものである。ヴェニス憲章では歴史的建造物の概念を定義し、個々の建築作品のほか、文明、意

---

<sup>1</sup> ICOMOS JAPAN 「憲章・宣言など イコモス総会で採択した憲章」 <<https://icomosjapan.org/icomos6/>> (2021 年 11 月 20 日最終閲覧)

味のある発展、歴史的出来事を目撃した都市や村を含むとしている (W.Chen, 2006)。また、アテネ憲章の基本原則を確認し、歴史的建造物の保存と修復のための最初の憲章となった (Zhao, 2001)。さらに、ヴェニス憲章は、歴史的建造物の保存に真正性を導入した最初のものでもある (C. Zhang & Zheng, 2011)。西洋では真正性が建築遺産の保存・修復の核となるというのが、この頃の主要な歴史的建造物の保存の考え方であった、それはまだ博物館的な保存であり、その有益な利用には至っていなかった (J. Zhou, 2018)。このように、歴史的建造物の保存の範囲が少しずつ広がってきた。

1976 年のナイロビ勧告では、歴史的建造物の保存を、個々の建物から歴史的街（土地）へと移行させ、保存を識別、保護、保全、修復、改装に明確に分けた。そして、歴史的建造物を維持するで、伝統的な地域や環境を回復ことができるとされた (W.Chen, 2006)。歴史的地域は、その地理的な位置から、都市部と農村部に分けられ、都市部の歴史的地域は「都市歴史地域」となった (C.Li, 2011)。この憲章を受けて、現在、歴史的建造物の保存において、建物そのものを保存するだけではなく、歴史的保存の概念を拡大させることが求められている。

1977 年 12 月にペルーのリマで都市計画者や専門の学者が作成した「マチュピチュ宣言」では、アテネ憲章に基づいた新しい改良型のアプローチが提案された (Z.Chen, 1979)。この憲章では、都市とその建築を、生態系、社会的現実、文化的側面を含む環境全体の観点から主に捉え、人間と社会をより合理的に扱っている (Shen, 1994)。一般的な住宅などの建築物も含まれる歴史的建造物の保存においては、既存の歴史的遺跡や古代建築物の保存、修復、利用を相互に統合し、文化的遺物が経済的に重要であると同時に活力を持つようにする必要があることが明らかにされている (J.Zhou, 2018)。歴史的建造物の保存の概念は拡大・更新されるばかりで、これは人々の意識が高まり、より多くの人的・物的資源を歴史的建造物の保存に投入する必要があることを意味している。

1979 年、オーストラリアのバラで発行された「バラ憲章」には、3 つの新しいコンセプトが導入されている。維持、保存、復元、再構築、改築の 5 つの保存手段が提案された。バラ憲章では、文化的に重要な場所は保護されるべきであり、保護の目的はその場所の文化的重要性を維持することであると主張している。また、建物の順応的な使用が反映され、真正性の原則を受けて遺産保存のための複数のアプローチが提案されたのは初めてのことである (C. Zhang, 2008)。そして、建築遺産の適切な使用方法を見つける方法は、適切な使用をすることだと考えられている (C. Zhang & Liu, 2016)。この見解

は、古い建物の機能的な再利用の探求を刺激し、より良い保存状態での使用を目指すことがこの時代の一般的な見解となった (J. Zhou, 2018)。

アメリカ・ワシントンの ICOMOS で採択された 1987 年のワシントン憲章では、歴史的建造物保存の概念と内容がさらに拡大され、現在学術的にもここで提起された歴史的街並みや歴史都市地域といった概念が使用されている。そして、「この章では、大小を問わず、都市、町、歴史的な中心地や集落に加え、自然や人々を含む歴史的都市地域を扱う」(Zhao, 2001) とされる。この憲章は、ナイロビ勧告とヴェニス憲章を要約し、歴史的な土地だけでなく、都市部の保全の原則を定義し、明確にしたものである。また歴史都市の保全を最も包括的に定義したものであり、歴史的建造物と歴史都市の保全に関する最も重要な国際的規制文書である (J. Zhou, 2018)。

1990 年代から現在に至るまで、歴史的建造物の利用は多様化し、物理的環境のための計画から、社会的、経済的、物理的環境のための統合的な計画へと移行している (C. Zhang & Liu, 2016)。歴史的建造物の活用には、主に 2 つの方法があり、修復・保存と再利用である (竹中, 2019)。都市や建築の発展は、人類の文化的発展の重要な部分を占めており、近年、保存・活用されている建築物は、壮大な歴史的建造物だけでなく、特徴のある建物や構造物も多く、保存・活用の対象となっている (Sato & Guo, 2015)。

日本では、伝統的な住宅である町家は、豊富に存在する歴史的建造物の一つであるが、文化財に指定されている町家はごくわずかで、保護されていない町家も多数ある (宗田, 2009)。韓国の都市では、歴史的建造物の保護が行われているのはわずかであり、住宅地にあるほとんどの建物は十分に保護されておらず、建物の価値は時間の経過とともに低下している (Kim & Lee, 2020)。経済的な低開発が建物の減少とつながるが、単に経済だけを回復させても歴史的建造物の滅失のスピードが逆に速くなる (タン, 2006)。また、歴史的建造物の保存の際は、社会的・文化的発展の状況や条件の変化を考慮する必要があり、日本では歴史的建造物の保存と利用は、活用や再生と呼ばれている (Sato & Guo, 2015)。

一方、歴史的建造物の保存と活用は、都市の文化的発展を促進すると考えられており、政府の保存に対する意識が変わってきている (J. Zhang & Zhang, 2018)。歴史的建造物の保全と活用には、建物の所有者や歴史的建造物に対する評価者、行政的事業また市民などの力が必要であり、単に行政だけで歴史的建造物を保存することは難しい (岸田, 1998)。ネガティブ的な保存からポジティブな活用の模索へ、これは旧建物の適切な

な再利用のための前提条件である (J.Zhou, 2018)。歴史的建造物の保存方法は多様であるべきで、歴史的建造物をそのまま保存することを要求することは困難であり、社会的・文化的発展の条件や状況の変化を考慮して保存方法を決定する必要がある (Sato & Guo, 2015)。歴史的建造物の再利用を通じて、歴史的建造物の機能をよりよく活用し、歴史的建造物の価値を反映させることができる (J. Zhang & Zhang, 2018)。都市の再生が不可逆的である以上、歴史的建造物の役割を現代の社会生活の中でいかに有効に活用するかを考える必要がある、歴史的建造物は、博物館的に保存するだけでなく、さらにリノベーションが必要である (W.Chen, 2006)。また、現代の歴史的建造物の保存には、現代の都市生活の要求を満たし、歴史的建造物を使用可能にする能力を伴う必要がある (Ni, 2009)。歴史的建造物の立地や現状を分析した上で適切な用途が与えると、商業、サービス、観光などに転換することができる (Li, 2003)。

歴史的建造物を保存する方法の1つとして、本来の用途を継続することや観光資源として再利用することが挙げられる (Qian, 2013)。X. Zhang (2012) も同様に、歴史的建造物の保存は前提条件であり、開発は目的であるとし、住宅機能、訪問者の展示機能、官公庁機能、観光・レジャー機能、商業機能など、機能的な位置づけや再利用の開発モードは観点から選択が可能であるとしている。歴史的建造物の保存モードには多くの関係者の参加が必要であり、政府は原則による指導を行い、企業に対しては運営上の指示を行うべきであることを指摘した。

欧米の学者は、歴史的建造物を保存する最善の方法は、それらを活用ことであると考えており、公的資金などの資金を必要とする。また、希望するすべての保存プロジェクトをカバーすることはできないため、経済的・商業的利益を考慮して保存に従事することは、必然的に保存の動機の基礎となる (Tang & Gu, 2016)。しかし、それはしばしば保全や保護と対立し、公的部門の政府が民間の土地や不動産市場に常に関与する必要がある、官僚的な制限や先延ばしにつながることもある (Tang & Gu, 2016)。日本における都市の建築遺産の保存と活用には、大きく分けて2つのアプローチがある。1つは、建物を元の形で保存し、歴史的で機能的な使用を継続することであり、もう1つは、歴史的建物を商業施設に転換することである (Sato & Guo, 2015)。歴史的建造物の保存の目的は、その固有の価値をよりよく活用し、発揮させることであり、歴史的建造物の使用を適切に変更することで、その固有の文化的価値を発揮させ、周辺地域の開発と活性化を促進することができる (Y. Zhao ら, 2013)。



歴史的建造物の保存は、実際には資金不足で、政府からの財政支援が必要であり、全部の歴史的建造物を保存することは困難であるため、一部の一般的な歴史的建造物は資金がないまま取り壊されている (Chen & Hu, 2004))。つまり、政府だけで多くの歴史的建造物を保全することは難しく、個人や民間団体、NPO などが保全活動に関わる必要がある (Ruan & Ding, 2006)。歴史的建造物の保全は、階層的に捉える必要があり、歴史的建造物のレベルに応じて、異なる方法で保存・活用する必要がある (W. Chen, 2006; S. Zhang, 2011)。D.Li (2020) は、歴史的建造物の保全をピラミッドに例えている。ピラミッドの頂点にある歴史的建造物は、歴史的保全の範囲が広がるにつれて国からの保護を受けることができるが、ピラミッドの底辺にある歴史的建造物のほとんどは保護されていない。また、歴史的建造物の保存は、経済的利益の観点から議論する必要があり、保存と利用を一緒に議論することで、都市の発展を促すと同時に、経済を牽引することができる (D. Li, 2020)。

ヨーロッパの歴史都市では、国が保護している建造物は少なく、増改築や再利用されてきた建造物が多い (竹中, 2019)。英国の保護対象建造物には 3 つのクラスがあり、第 1 クラスは大聖堂などの傑出し、または高い歴史価値と並外れた代表性を持つ建造物が対象で、全体の 2% を占め、第 2 クラスは重要性が高いが第 1 クラスの建造物リストに含まれない農村の戸建て建造物や教会の建造物が対象で、全体の 4% を占め、第 3 クラスは遺産リストの残り 94% を占め、一定的な歴史的な価値はあるが著しく貴重というほどではない建造物が対象である (Ruan & Zhang, 2005)。宗田 (2009) は、日本の歴史的建造物の京町家を調査し、京都市内には多くの京町家があること、都市文化財に指定されている京町家は非常に少なく、指定されてなかった町家や長屋が多いことを指摘している。指定地域の町家などを加えても、町家全体の 1 割程度である。つまり都市の伝統的な住居の再生は難しく、保護されている建物は少なく、保護されていない建物の方が多いのが現状である (宗田, 2009)。

発展途上国では、歴史的地区の所有者と歴史的建造物の保存の関係に注意を払い、所有者が歴史的建造物を改築して保存することを奨励する必要がある (G. A. Jones & Bromley, 1996)。例えば、マレーシアでは、歴史建造物を適切に活用することで、建物の保存を促進し、観光開発によって地域に収入をもたらすことができる (Ariffin ら, 2020)。しかし、歴史的建造物の適切な活用が都市に与える影響は、国や都市ごとに異なる。例えば、イランのテヘランでは、歴史都市における歴史的建造物の活用は、地域の

住民の生活やコミュニティの再生にポジティブな影響を与えていないと考える学者がいる (Rezaei ら, 2018)。

都市が経てきた発展の各段階は、歴史的に価値のあるものになる可能性があり、一般的ではあるが歴史的建物が、その都市の伝統的な特徴を構成しているのである。Ruan & Zhang (2005) によると、歴史的建造物の価値を高めるために、改築や増築の条件を緩和することができるが、歴史的建造物の本来の形態的特徴を放棄し、その意味合いを破壊してはならないと強調している。さらに、歴史的建造物の保全に民間の力を取り入れ、民間資本が保全活動に投資するようにすることも重要である (Ruan & Zhang, 2005)。歴史的建造物の保存は、経済効果の観点から議論する必要がある、保存と利用を一緒に議論することで、経済を牽引しながら都市の発展に対応する必要があると考えられている。政府の資金が十分でない時、歴史的建造物の保存には民間の資金を集める必要がある (Ruan & Ding, 2006)。

タン (2006) は世界の歴史的大都市を研究し、世界の偉大な歴史都市を研究して、ヴェネツィアを主体とした章で、この都市が抱える都市保存の問題は複雑であり、観光が地域に経済的発展をもたらした一方で、地価の上昇、日常生活に必要な店舗の減少、地域の人口減少をもたらしたと指摘している。しかも、地価の上昇は、周辺に歴史的建造物や歴史文化遺跡があるかどうかと関連している (Lazrak ら, 2014)。

一方で、歴史的建造物の活用は都市再生の主要なツールであると指摘し、観光での利用が建築遺産の生きた利用の重要なサポートになる (C. Zhang & Liu, 2016)。観光による建築物の再生は、より多くの人々に遺産の価値を理解してもらい、積極的な保全活動を促進することができる (C. Zhang & Liu, 2016)。

都市には様々な建物類型があり、建物類型によって活用方法が異なる。特に旧建築物の再利用を促進し、特に旧建造物による経済効果を促進することが求められている。丘では、旧建造物を民泊として活用することで、建物の居住機能を継続させることができる (J.Zhou, 2018)。そして、古民家の居住機能の継続を通して、民泊は旧市街地の活性化、都市文化の体験、民泊文化の普及、歴史的建築物の保存と活用に貢献である (Song, 2018)。

## 2.2 既存ストックの活用に関する議論

国立社会保障・人口問題研究所（2018）「日本の世帯数の将来推計（都道府県別）」によると、一般世帯の総数は2015年から2025年にかけて増加傾向にあるが、2025年には5,411万6,000世帯まで増加し、そこから減少傾向となる。2025年から2030年の5年間で63万2,000世帯が減少し、その後の世帯数の減少率はさらに加速し、2035年から2040年にかけて155万8,000世帯が減少すると考えられる（図2-1を参照）。

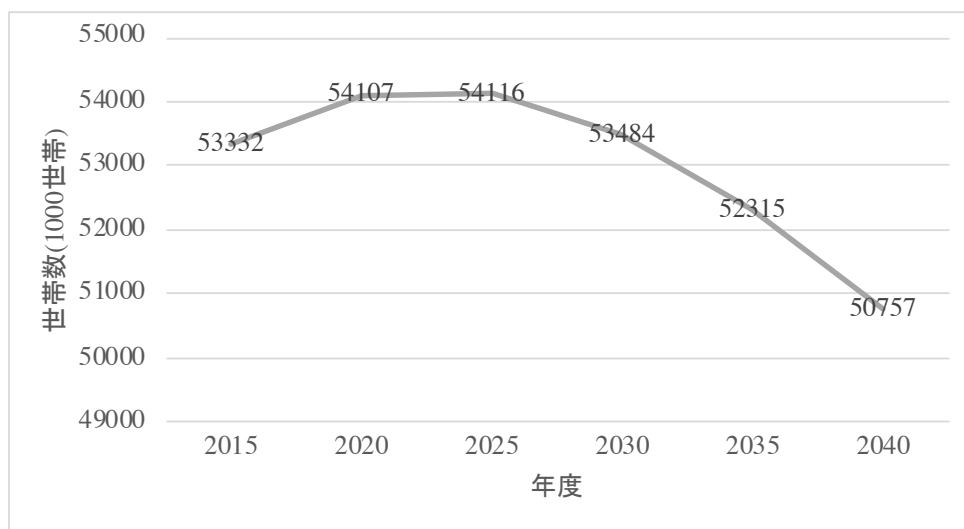


図2-1 日本の世帯数将来推測

出典：国立社会保障・人口問題研究所（2018）「日本の世代数の将来推計（全国推計）」により筆者作成

一方、65歳以上の世帯数は増加する傾向にあり、2015年から2020年の間に19,179世帯から20,645世帯となり、わずか5年間で1,466世帯が増加しており、これは2015年から2040年の間に最も多くの増加が見られる世帯である。その後、2025年から2035年にかけて安定した増加期に入り、2040年には65歳以上の世帯数は22,423世帯まで増加すると見込まれている（図2-2を参照）。以上のことから、日本の世帯全体は高齢化がさらに進んでいることがわかった。

2019年に発表された総務省「平成30年住宅・土地統計調査」では、総住宅数は6,240万7千戸で、5年前の2013年の177万9千戸と比べて2.9%増加している。総世帯数は5,400万1千戸で、1世帯あたりの住居数は1.16戸となる。居住世帯のない住宅のうち、空き家は848万9千戸となり、2013年と比較すると空き家数は増加している。また、空き家率は13.6%になった。空き家の内訳を見ると、戸数が最も多いのは「賃貸用の住

宅」432万7千戸と「その他の住宅」<sup>2</sup>348万7千戸で、「その他の住宅」の空き家率は2013年と比べ、9.5%が増加している。住宅の規模に関しては、共同住宅は増加を続け、

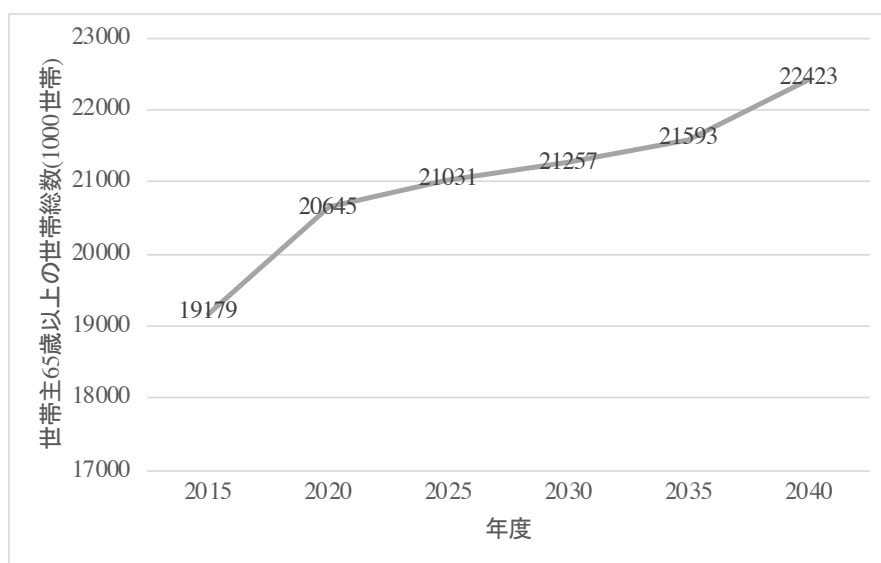


図 2-2 日本の世帯主 65 歳以上世帯数将来推測

出典：同上により筆者作成

一戸建ての延べ面積は減少した。

日本の空き家問題と現状に関する議論としては、吉田（2013）は、将来的には都市圏におけるワンルームマンション等も問題にも発展する可能性があり、「賃貸用」と「その他」の両面から注視する必要があると示唆した。また、空き家と空き地は、住宅供給や建物の除却、中古住宅の流通、税制などの観点から異なる対応策が必要である（室田，2014）。さらに、行政だけではなく、不動産などの民間企業などの多様な立場にある関係者のかかわりが必要であった（室田，2014）。

不動産というストックをどう活用していくかについて、以下の観点がある。日本の住宅ストックの特徴は①新築偏重であること②空き家問題があること③少子高齢化が進む中で、新築の需要は減少すること、の3つがある（高橋，2016）。高橋（2016）によれば、民泊の意義は3つがあり、1点目では増加する宿泊需要に対応できること、2点目が空き家の有効利用が地域活性化につながること。3点目が、多様な宿泊ニーズに対応できる。

一方、日本各地には古民家や庭付きの大きな戸建て等の空き家が多くある。そして、これらは一定の歴史的価値が持つが、保存に向けて資金面の問題がある。民泊のような

<sup>2</sup> 同総務省（2019）の調査による、空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の空き家で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。

不動産活用を通じて、外国人用の民泊等、活用を通じて保存が進む可能性がある（西海, 2016）。古民家は不動産市場での価値が低いと判断されるが、宿泊施設として活用することで潜在的な価値を発見することができる（近藤ら, 2020）。また、観光振興による地域の発展とは、地価の高低で計られるものではなく、そこで生み出される価値で評価されるべきである（西山, 2018）。金（2018）によるとは町家再生の主要アクターはアーティストなどの個人から資本に移り、生産・居住空間としての町家は次々と商業的空間に転用されてきた。その人気は世界各国からの観光客の間で広がり、近年ではとりわけ地域外の資本によるホテルやゲストハウス、一棟貸しの別荘など、宿泊施設への転用が目立った。これは町家が象徴する「京都らしさ」の諸要素を多方面にわたってじっくり体験したい観光客の要求と、飲食・物販業に比べてより高い客単価が見込まれる宿泊施設への転用を好む経営者側の利害が一致した結果である。関川（2017）は、歴史都市奈良の歴史的建築で最も重大視すべきことは町家の空き家が増加することであり、町家を観光資源や地域交流の場として生かすことが地域の活性化に有効であると主張している。

京都市都市計画局まち再生・創造推進室（2019）によると、近年日本や京都の文化、特に京都の伝統的な建物である京町家への関心が高まっており、多様な活用が増えている。また、不動産市場では京町家の需要が高まっているが、一部の京町家は売買と賃貸の形で不動産市場に流通している。しかし、不動産市場に出る前に空き家になってしまったり、壊されてしまったりする京町家がまだまだ多いのが現状である。

日本国内では空き家の対策、京町家の保存と活用に関する研究が多いが、近年増加している京町家の簡易宿所を調査対象とした都市計画・建築分野における調査・研究は乏しい。つまり、京都市における京町家の簡易宿所の実態とその全体像を十分に明らかにしたとはいえない状況にある。なお、京都市の旅館業法に基づく許可施設一覧があり、許可された旅館が全て検索できる。京都市ではさまざまな宿泊施設の提供をおこなっている。とりわけ、京町家を活用した宿泊施設については、京町家の保全の観点からも望ましい方策の一つであり、京都市内の空き家が約 11 万あり、そのうち一戸建て・長屋建ての空き家は 4 万 4 千軒あるとされ、空き家活用の観点から、周辺地域との調和を前提に、宿泊施設として活用していくことを検討する。

## 2.3 民泊に関する議論

### 2.3.1 民泊の発展歴史

民泊の起源は、古代ギリシアにまでさかのぼり、多くの宗教の信者が巡礼地と故郷を行き来しながら、途中で住民の家や寺院に宿泊して宿泊問題を解決していた。これが初期の民泊と考えられている (Liu, 2014; Zhu, 2014)。現代の民泊の始まりは、第二次世界大戦後のヨーロッパであると考えられ、地元の農家は、空いている部屋を軍人に提供し、宿泊だけでなく食事も提供することで、宿泊料金を請求していた (Song, 2018; Tao, 2020)。その結果、欧米では民泊が発展し、定着している (Yang, 2020)。

ドイツの民泊は、1950 年代にドイツの経済不況と農村人口の減少により空き家が増え、その空き家を旅館に転貸して収入を増やしたことに端を発している。1970 年代になると、伝統的な農業は観光農業へと変化し、民泊の発展のきっかけとなった。ドイツでは、民泊には 5 つのクラスがある (Q.Li, 2020)。このようなドイツの農業協会による民泊の管理が、ドイツの民泊の発展を促進した (Tao, 2020)。

イギリスでは民泊は B&B (Bed & Breakfast) と呼ばれているが、B&B は第二次世界大戦後、現地に取り残された軍人が十分な宿泊施設を持たず、地元住民が使われていない自分の家で宿泊と食事を軍人に提供したことが始まりである。民泊を運営することで、地元住民は収入を増やすことができ、宿泊施設のモデルが維持された。イギリスでは民泊業界の発展に伴い、民泊を 4 つのクラスに分類し、民泊に関する法規制を整備している (Song, 2018; Yang, 2020)。イギリス政府が民泊を強力に支援し、政策的に指導していることは民泊の成長を後押しし、約 4 割のイギリスの観光客は宿泊の際に民泊を選択している (Tao, 2020)。

1960 年代からアメリカの民泊の発展が始まり、Homestay と呼ばれるようになった。モーターが普及していたため、民泊の発展は制約されていた (Q. Li, 2020)。また、アメリカでは農村観光が普及しているため、民泊が開発されるまでに 10 年かかった。当時の民泊は、地元の文化や生活を体験することを重視していたのである (Song, 2018; Yang, 2020)。2007 年、アメリカの Brian Chesky、Joe Gebbia が、ユーザーにさまざまな宿泊サービスを提供する旅行レンタルプラットフォーム「Airbnb」を設立した。都市民泊の台頭は、2010 年 Airbnb が App Store に登場し、世界 89 カ国で民泊を展開したことに始まる。Airbnb の客室数は 2014 年の 100 万件から 2019 年には 700 万件を超え、世界 220 の

国と地域をカバーしている (Tao, 2020)。

日本における民泊の萌芽は、おそらく大正末期から昭和初期にかけて、登山地の近くで起こったのではないかと石井 (1970) は考えている。1950 年から旅館業法が施行されたが、1960 年代に日本経済が回復し、観光業が発展したことで、アジアにおける民泊の原点が生まれたと考えられている (Q. Li, 2020; Tao, 2020)。日本の民泊は、登山やスキーなどのアウトドアスポーツがきっかけで生まれた。屋外スポーツ会場は遠方にあり、また宿泊施設もないため、宿泊は地元住民の家に泊まるしかなかった (Song, 2018; Yang, 2020)。民泊の成長は 1970 年代にピークを迎え、2 万件以上の民泊が登録された (Song, 2018; Tao, 2020)。その後、90 年代に入り、農村地域を振興するため、農林水産省はグリーン・ツーリズムを推進した。農林水産省は 1992 年の 7 月のグリーン・ツーリズム研究会中間報告において、グリーン・ツーリズムの定義を「農山漁村地域において自然、文化、人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動」とした<sup>3</sup>。さらに 1994 年農村漁村地域振興の目的のため、農林水産省は「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律」を定め、農林漁業体験民宿の登録が必要となった。そして、2005 年に農山漁村余暇法が改正され、農林漁業体験民宿の対象を拡大した。日本の地方には、旅館、ホテル、民宿などさまざまな宿泊施設があり、中でも農業漁業を体験できる民宿は、都市と地方の架け橋の役割があり、農村民宿は発展している。農村民宿は旅館業法の簡易宿所営業に分類されている<sup>4</sup>。日本における民泊に関連する法制度は、主に 3 つあり営業のために以下の手続きが必要となる。それは①旅館業法の簡易宿所営業許可を取得する (厚生労働省) ②国家戦略特区法の認定を得る (内閣府、厚生労働省) ③住宅宿泊事業法の届出を行う (国土交通省・厚生労働省・観光庁)、というものである。

中国の民泊は 1980 年代に台湾で始まった。日本の民泊の発展と類似しており、最初に始まったのは墾丁公園などの景勝地付近で、宿泊施設が不足しているために地元住民が空いている部屋を観光客に貸し出していた (Q. Li, 2020; Song, 2018)。1990 年代には、伝統的な農業を観光農業に転換したため、台湾の民泊は急速に発展した (Song, 2018)。2001 年には台湾で民泊を定義した「民泊管理弁法」とその関連法規が公布され、それ以降、台湾の民泊は急速に発展期を迎えた (Zhou, 2014)。民泊の経営者は、自家を利用し民泊を経営するだけでなく、レンタルで民泊を経営することも可能である (Tao, 2020)。

<sup>3</sup> 農林水産省 1992 年 7 月「グリーン・ツーリズム研究会中間報告」

< [https://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/kyose\\_tairyu/k\\_gt/pdf/1siryu2\\_2.pdf](https://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/kyose_tairyu/k_gt/pdf/1siryu2_2.pdf) > (2021 年 11 月 12 日最終サクセス)

<sup>4</sup> 農林水産省(2016)「グリーン・ツーリズム農林漁家民宿開業・運営の手引き」株式会社農協観光

2007 年から現在まで、台湾の民泊は安定した発展段階に入っている (Song, 2018)。

中国大陸地域の民泊の発展は 1980 年代ごろ、農村観光における農家が起源とされている (Song, 2018; Yang, 2020)。主に観光客に特別な農家の料理や農家体験のサービスを提供し、都市周辺や景勝地を中心に展開されている (Q. Li, 2020)。2015 年シェアリングエコノミーの発展に伴い、中国では民泊の数も急増している (Song, 2018; Tao, 2020)。政府は民泊の発展を促進したいと考えており、各都市では民泊に対するさまざまな規制や評価方法などを定めている。

民泊の発展の時期については、先進国の方が途上国よりも早く、民泊に関する法制度も比較的充実している。シェアリングエコノミーの発展に伴い、民泊の立地も元々の地方から都市の中心部へと進出している。

### 2.3.2 民泊の概念に関する議論

観光産業と密接な関係にある民泊は、宿泊業の一つである。宿泊業には、ホテルや旅館など様々な形態がある。民泊は宿泊業の一つであるが、ホテルや旅館などとは異なり、自家の一部の部屋を観光客に貸し出し、オーナーと観光客との交流があり、その地域の風景や文化を体験できる場所のことである (Jiang & Li, 2014; Wang ら, 2019)。また、短時間の滞在や体験を提供する小規模な宿泊施設である (Chai, 2019; Chen, 2015)。自家の部屋を旅館として経営し、観光客を受け入れることができるホリデーリゾートの一種でもある (Zheng, 2015)。民泊を、家庭的な雰囲気を提供するために個人の居住空間を利用して営業する簡易旅館業と考える学者もいる (Zhang ら, 2019)。

民泊という言葉は、国によって異なる。イギリスでは Bed and Breakfast (B&B)、アメリカでは Family Hotel, Homestay, Guest house、アジア諸国では民泊と民宿、または農家楽などと呼ばれる (X. Li, 2017; Zhao, 2018) B&B は 3~8 室の客室を持ち、オーナーが同居し、朝食を提供しており、政府からの営業許可を取得しているものとされている (D. L. Jones & Jing Guan, 2011)。

民泊が最初に登場したのは農村地域で、ほとんどの民泊が地域住民の自宅の空き家を利用している。シェアリングエコノミーの発展に伴い、都市住民が自分の空き物件を居住用として短期賃貸する行為も民泊とされている (Tao ら, 2020)。欧米では都市民泊は short term rental (STR) と呼ばれる。多くの民泊は、マンションの中に建てられている (Chai, 2019)。欧米では、シェアリングエコノミーのプラットフォームである Airbnb の



台頭により、民泊も含めたオンライン短期賃貸と呼ばれるプラットフォームに部屋を貸すホストが増えている（Zhao, 2018）。欧米のシェアリングプラットフォームにある民泊は、非公式なものが多く、国によっては禁止されている（Franco & Santos, 2021）。

民泊の定義や出現した背景は異なるが、民泊の本質は「居住者に居住空間を有料で提供する」という点で同じである。日本は観光発展大国であり、民泊は近年特に急速に発展している。そして、他の国の民泊と本質的な違いはないと考えられる。日本の民宿に関する最も古い文献は、1970年に石井英也氏によって書かれたものであり、民宿とは、民家の宿泊施設を利用し、簡易宿所営業許可を得て低価格で営業しているものと定義した。

日本では、民泊のことを「ゲストハウス」「民宿」「簡易宿所」と呼ぶことがある。また、民泊のオーナーの収入を増やし、空き家率の低減にも貢献できる。2020年東京オリンピックの開催で宿泊施設が不足していた日本では、政府が旅館業法の条件を緩和して民泊の発展を支援し、シェアリングエコノミーの発展と相まって、観光都市で民泊が急増し

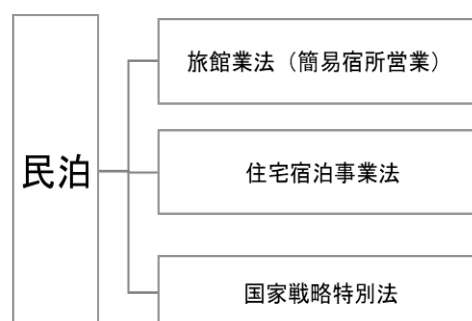


図 2-3 民泊制度関係図

出典：国土交通省大臣官房広報課（2018）「国土交通」により筆者作成

ていた。都市部では、空き家を民泊に用途変更して貸し出している住民も多い。近年、最も増加している合法的な民泊のタイプは、簡易宿所営業の施設である。いくつかの調査では、民泊の経営主体は個人や会社であると指摘されている。民泊に使われている建物の種類は、歴史的な住宅の町家を民泊に用途変更したものから、マンションの一室を利用した民泊まで様々である。

近年、京都市における民泊が急増している。日常で使用している言葉は「民泊」と「ゲストハウス」が多かったが（加登, 2020）、合法的な民泊と違法的な民泊を区別するためには、民泊に関する制度を整理する必要がある。国土交通省大臣官房広報課

（2018）により、民泊は法律上では明確な定義がないが、「住宅の全部または一部を活用して、旅行者などに宿泊サービスを提供することを指している」。民泊に関連する法制度は、主に3つある。①旅館業法の簡易宿所営業許可を取得する②国家戦略特区法の認定を得る③住宅宿泊事業法の届出を行う（図 2-3 を参照）。簡易宿所の増加により、都市への影響はより議論されているため、この節は民泊と簡易宿所の関係を整理する。

旅館業法：「宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」を旅館業といい、これを行うには、旅館業法に基づく営業の許可が必要である。インターネットサイト等を利用して宿泊者を募集し、対価を得て、自宅や空き家の全部又は一部に宿泊させる、いわゆる「民泊」も、旅館業に該当するので、営業の許可なく行うことはできない。旅館業法では、旅館業は「ホテル営業」、「旅館営業」、「簡易宿所営業及び下宿営業」の3つの種別に分けられている。

表 2-1 京町家の簡易宿所に関連する法令

京町家	建築確認申請	建築基準法規 定に適合	防火規定	避難誘導灯や 消火器の設置	集団規定
延べ面積100㎡ 以下	不要	必要	既存部分は遡 求適用は受け ない	必要	面積、高さの規定に ついては遡求適用が 係らない
延べ面積100㎡ 以上	必要	必要	避難誘導灯が 必要	必要	用途地域の制限は遡 求適用を受ける

出典：京都市都市計画局建築指導部（2017）「京町家できること集—京町家を保全・再生するために建築基準法の下でできること—」より筆者作成

京町家を宿泊施設として活用すると「簡易宿所」に該当する。旅館業の許可を受けるためには、建築基準法や消防法などの関係法令等の基準に適合させる必要がある。また、近隣住民へ事前に周知することも必要である。京都市においては、1、京都市旅館業施設建築等指導要綱に基づく手続（2ヶ月かかる）2、建築基準法に基づく手続3、消防法令に基づく手続。（現地確認後、消防令適合通知書の交付まで1週間程度かかる）4、旅館業に基づく学校等の意見照会（1ヶ月かかる）5、旅館業法に基づく営業許可申請（30日かかる）をしてから営業の開始までに、旅館業施設の運営についての要望や、利用者の迷惑行為が生じたときに直ちに対処を求めることができる電話番号などの連絡先を自治会に対し周知する必要がある。玄関帳場での宿泊者の面接等も必要である。

京都市都市計画局建築指導部（2017）によれば、「京町家は1950年建築基準法施行以前に建築され、現行法の適用を受けない既存不適格建築物が多く、その京町家を宿泊施設として活用するため、増築や用途変更などの建築行為を行う場合、確認申請の要否にかかわらず、既存部分についても、原則として現行法に適合させることが求められる<sup>5</sup>」。京町家を宿泊施設として用途変更する場合は小中規模の町家のみとなり、大規模の修繕、模様の替えに該当しないことが条件となる。昔の町家であれば浴室がない場合は

<sup>5</sup> 京都市都市計画局建築指導部（2017）「京町家できること-京町家を保全・再生するために建築基準法の下でできること-改修版」<<http://koci.co.jp/law/dekirukotoshuu.pdf>>（2021年11月13日最終閲覧）

少なくとも、敷地内に離れを別棟として増築する場合は容易に付加できる。建築物の用途を変更する場合は、建ぺい率、容積率の規定、構造耐力の規定は適用されないが、用途地域の制限や、変更しようとする用途、規模に応じて防火、避難に関する規定が適用される（表 2-1 を参照）。

表 2-2 宿泊施設の関係法律の比較表

項目	旅館業法	住宅宿泊事業法（民泊新法）	国家戦略特区法 （特区民泊に係る部分）
施行年	1948年	2018年	2013年
営業種別	旅館・ホテル/簡易宿所/下宿	家主居住型 家主不在型	特区民泊
認証可等	許可	届出	認定
営業日数の制限	無	有（年間提供日数180日以内）	2泊3日以上
手数料	有	無	有
玄関帳場の設置義務	有・京町家*無	無	なし
最低床面積（3.3㎡/人）の確保	有	3.3㎡/人以上	25㎡以上/室
緊急連絡者	事業者	家主（事業者） 住宅宿泊管理業者	事業者
所管省庁	厚生労働省	国土交通省・厚生労働省・観光庁	内閣府（厚生労働省）
申請先	保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センター		
自動火災報知設備	必要		有
宿泊者名簿の備付け			有
駆け付け要件	適用		なし
行政の立入検査	有		
近隣住民への事前説明	必要		
都市計画法	ホテル・旅館が建築可能な地域	全地域（一部の地域制限があり）	市町村により異なる（区域計画）

出典：厚生労働省昭和 23 年法律第百三十八号「旅館業法」・内閣府平成 25 年法律第百七号「国家戦略特別区域法」・厚生労働省 国土交通省 観光庁「住宅宿泊事業法」平成 29 年法律第六十五号・大阪健康医療部生活衛生室 環境衛生課（2020）「簡易宿所、特区民泊、新法民泊の比較表第 3 版」により筆者作成

民泊新法（住宅宿泊事業法）（2018 年 6 月 15 日）によって、民泊サービスが日本で急激に普及して、多様化する宿泊サービス等への対応が必要とされ、公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応が必要とされている。一般には、開設までに以下の過程を経る。1、住宅宿泊事業者に係る制度の創設：都道府県知事への届出が必要。年間提供日数上限は 180 日。家主不在型の場合は、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することが義務つけられている 2、住宅宿泊管理業者に係る制度の創設。3、住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設。住宅宿泊事業を行う者は京都市長への届出が必要である。京都市では、住居専用地域において 3 月 16 日正午までの間、営業できない。（家主居住型および一定の条件を満たした認証京町家事業であるの場合

合を除く)。

以上の中でも特に、民泊事業者からのこの営業日数の制限に対する反発の声も根強い。営業日数の上限が設けられることで、管理している居室や物件を最大限ビジネスで活用することが難しくなってくるからだ。営業日数を越えた場合は「ヤミ民泊」となり、この営業日数の上限が民泊業界の発展の足かせとなる可能性を指摘する声も既にあるがっている。

また「180日以内」という範囲内で、さらに営業日数が短く規制されるケースも出てくる可能性があることにも注目したい。政府は民泊新法に盛り込むことを検討している内容の中に、各都道府県や市町村などの自治体が、それぞれに上限日数をより短く定めることができるとの項目も含まれていることがわかった。

京町家を宿泊施設として活用する上で、宿泊施設の各制度の比較から明らかになった点について触れていく。表 2-2 に示したように、京町家を宿泊施設として活用する際の合法的なあり方には2つあって、旅館業法と民泊新法（住宅宿泊事業法）にそれぞれ相違点がある。京町家の宿泊施設の事業者らは投資利益を目的とするが多く、営業申請する可能性が高いのは、簡易宿所として営業する際に比較的採算性が良い、旅館業法許可を受ける方であると考えられる。営業に日数の上限や宿泊日数制限がなく、一般的には帳場（カウンター）が必要だが、京町家の場合では例外とされ、広さの制限も昔より緩和されてきた。また、苦情の受け付け先は事業者であり、行政は立ち入り検査をする権利がある。一方、民泊新法では2つの営業状態があって、それぞれ家主居住型と家主不在型である。しかし、旅館業法とは違い、営業日数上限が180日に制限されている。帳場は要らず、広さにも制限はない。苦情受け者は家主居住型の場合は家主（事業者）、家主不在型は住宅宿泊管理業者である。事業者らの目的が投資利益であれば、民泊新法による届け出は出さないと考えられる。よって、合法的京町家を宿泊施設として活用する場合、旅館業法の制度の方が採算性の良い条件を提示しているということが明らかになった。

### 2.3.3 民泊の発展と都市への影響

観光産業の急速な発展と、人々の生活水準の向上に伴い、民泊産業も急速に発展しており、住宅を民泊として活用することは、地域産業の多様な発展につながる（S.Chen, 2017）。民泊に関する研究は、民泊の基本概念、開発研究、経営管理、観光開発研究、観

光行動研究に焦点を当てている。また、先進国では開発状況だけでなく、地域住民やホスト・ゲスト関係にも焦点を当てており、民泊市場に焦点を当てることに偏っていると主張する学者もいる（M. Wang ら, 2019）。

表 2-3 一部 Airbnb プラットホームにおける民泊研究した国と地域

著者	年度	国	都市・地域
Guttentag, D	2015	アメリカ・オーストラリア・イタリア・ブラジル・カナダ	シカゴ・モントリオール・リオデジャネイロ・サンフランシスコ・シドニー・ヴェネツィア
Schafer, P; Braun, N	2016	ドイツ	ベルリン
Gurran, N; Phibbs, P	2017	オーストラリア	シドニー
Horn, K; Merante, M	2017	アメリカ	ボストン
Crommelin, L; Troy, L; Martin, C; Pettit, C	2018	フランス・イギリス・アメリカ・オーストラリア・中国	パリ・ロンドン・ニューヨーク・シドニー・香港
Balampanidis, D; Maloutas, T; Papatzani, E; Pettas, D	2021	ギリシア	アテネ
Garcia-Lopez, MA; Jofre-Monseny, J; Martinez-Mazza, R; Segu, M	2020	スペイン	バルセロナ
Grisdale, S	2021	カナダ	トロント
van Holm, EJ	2020	アメリカ	ニューオリンズ
Urquiaga, AA; Lorente-Riverola, I; Sanchez, JR	2020	スペイン	マドリッド
Alexander, J	2018	オーストラリア	メルボルン

出典：筆者作成

世界の多くの都市で観光業が大きく成長していることから、Airbnb のようなレンタルプラットフォームや関連する短期賃貸が、都市の発展に大きな影響を与えるものとして、都市研究の学者や政策立案者、地方自治体に注目されている（Balampanidis ら, 2021）。観光産業が発達している欧米の都市では、民泊の議論が盛んに行われている（表を参照）。ドイツの Airbnb プラットフォーム上での宿泊施設を研究している学者の中には、そのような宿泊施設を **Short-term rentals (STR)** と定義し、主に観光客向けの小規模のアパートで、観光都市の都心市街地に集中しており、利用者が多いと指摘するものもある（Schäfer & Braun, 2016）。このような宿泊施設は、主にコストを節約した家庭型の施設であり、地域をリアルに体験できる潜在力があるが、ほとんどが合法ではなく、都市へのネガティブな影響を及ぼす可能性がある（Guttentag, 2015）。日本では STR は民泊と呼ばれ、また法制化されている（タイムールら, 2019）。ここでは混乱を避けるために、本研究では日本語の「民泊」という言葉を使用し STR を表すこととする。これらの民泊は主に、商業施設の中心でもある都市の中心部や、観光名所の近くにある（Gurran & Phibbs, 2017）。海外の Airbnb プラットフォームにおける民泊は、都市に対してポジテ

イブな影響とネガティブな影響の両面から影響を与えている。表 2-3 は一部 Airbnb における民泊研究した国と地域を示した。

その中でも、都市へのネガティブな影響が最も議論されている。例えば、民泊の乱立により、都市の住環境に騒音や交通渋滞などの問題をもたらす (Crommelin ら, 2018; Gurran & Phibbs, 2017; van Holm, 2020)。また、不動産市場では Airbnb における民泊 (short-term rental) の増加により、長期的に賃貸できる物件は減少している (Balampanidis ら, 2021; Grisdale, 2021; Gurran & Phibbs, 2017; Horn & Merante, 2017; Schäfer & Braun, 2016)。そして、民泊の増加と家賃の上昇に強い関連性があることを示す研究も数多くある (Ardura Urquiaga ら, 2020; Garcia-Lopez ら, 2020; Horn & Merante, 2017)。Airbnb は社会的および地理的不公平を生み、高所得者層や観光客だけが恩恵を受けることになる (Balampanidis ら, 2021)。Airbnb の民泊は持続性があり、一般的居住者には住宅を提供しないにもかかわらず、不動産市場における長期的な賃貸住宅の循環の一角を占めている (Crommelin ら, 2018)。観光客の増加に伴い、Airbnb における民泊が増えた結果、価値の上昇、地域住民の立ち退き、伝統的な宿泊業の破壊などが起きており、これをツーリズムジェントリフィケーション現象と考えている学者もいる (Ardura Urquiaga ら, 2020; Cocola-Gant & Gago, 2021; Nieuwland & van Melik, 2020)。

つまり、Airbnb の民泊が都市の不動産市場を占拠することには、より批判的な見方がある。不動産市場の長期的賃貸住宅を取り上げ民泊に転換することで、住宅を供給方が短期的に大きな利益を得ることができる。しかし、そのために長期的賃貸住宅を必要とする都市の住民の家賃が上昇し、住民が退去せざるを得ない状況になっている。

一方で、Airbnb の民泊が都市に与えるポジティブな影響に関する研究もある。民泊は、放置されて老朽化している既存の建物をリノベーションして空間を活用することで、地域の経済活性化や不動産市場を活性化することに貢献している。民泊と関連職業に就いている人の再就職を促進することもできる (Balampanidis ら, 2021)。また、一部の民泊経営者の収入が増える可能性もある (Gurran & Phibbs, 2017)。シェアハウスは、インフラやハードへの投資、関連サービスへの需要を高めるという点で、都市の経済成長に貢献し、都市の人口や活力の向上にも寄与する (Yu ら, 2019)。メルボルンでは、民泊の増加と新規住宅建設は共生しており、いくつかのポジティブな効果が現れている (Alexander, 2018)。

ほとんど都市民泊は、有名な観光都市に集まっている。これらの観光都市には、多く

の歴史的・文化的資源がある。筆者の見解では、民泊の発展が都市に与える影響や役割について、より詳細に議論する必要がある。これは、民泊の建築類型の観点から分類することで可能になる。現在 Airbnb についての議論における民泊のほとんどは合法ではなく、アパートやマンションで営業していることがわかった。次は日本における民泊に関する研究を整理する。

## 2.4 簡易宿所の宿泊施設に関する先行研究

民泊の一つである簡易宿所の宿泊施設に関する先行研究を整理した。簡易宿所営業の宿泊施設に関する最初の研究としては、1970 年に石井が行ったものが挙げられ、日本の民宿の立地場所と形成特徴を研究し、民宿が増加する背景には、1960 年代の消費者の爆発的な増加と観光需要の急増があると指摘した。また、多くの民宿は、宿泊需要の高い海水浴場やスキー場などの観光地に集中し、場所は大都市を中心に直線距離で周囲 50～200km のところにあり、経営形態は企業によるものに変化する傾向があるとした（石井, 1970）。鈴木（2011）は東京の山谷地域の簡易宿所の変容を調査した。1990 年の経済不景気で、簡易宿所は日雇い労働者や生活保護受給者の住居として利用されていたが、労働重要の減少により、簡易宿所は衰退している。しかし、2002 年の訪日外国人観光客の増加で、簡易宿所は外国人観光客向けの宿泊料金が安い宿泊施設として利用することができると指摘した。

近年、簡易宿所の宿泊形態の一つであるゲストハウスの研究においては、ゲストハウスは、交流の場として考えられている（澤田ら, 2012; 松原, 2016）。ほとんどのゲストハウスにはコミュニケーションスペースや相部屋が設置されている（石川, 2018）。宿泊施設内のスタッフと交流できるだけでなく（鈴木, 2014）、地域の住民と外来人口とのコミュニケーションを促進することができる（澤田ら, 2012）。また、来場者や外部に向けて地域をアピールするツールとしても活用でき、地域の外と内の両方のメディアとして機能する可能性もある（水内ら, 2015）。ゲストハウスは地域のまちづくりに参加し（松原, 2016）、それによって地域活性化を促進する効果があるとされた（澤田ら, 2012）。また、地域にある程度の経済効果をもたらすことができる。ゲストハウスは小規模な宿泊施設と考えられる（石川ら, 2014）。しかし、ゲストハウスの立地場所によってコミュニケーションのパターンは異なり、観光地にある宿泊施設は、交流が少なく、オーナーが

地元出身の人であれば、宿泊者と地元の人がコミュニケーションをとる場所になる（松原,2017）。また、ゲストハウスは宿泊者と非宿泊者のコミュニケーションを促進することができるが、使用されている建物の種類によっては、必ずしもコミュニケーションのためのスペースがあるとは限らない。特に京町家の宿泊施設はそうである（片桐ら,2015）。中村ら（2009）はゲストハウスという居住形態は、遊休不動産の所有者、短期的居住ニーズを持つ都市居住者およびその事業者に対してはメリットがあり、今後はこのポテンシャルの高さを政策的に活用していくための検討が必要であることを示唆した。村口ら（2017）はゲストハウスにおける宿泊者の行動や意識の実態について明らかにした。キーナーら（2015）は老朽化した物件の再利用を中心とする不動産市場の活性化を通じて、地域インパクトを与えていることを明らかにした。そのインパクトとは、ゲストハウス居住者が生活費を地域におとしていくことを通じた地域経済の活性であると考えられる。

また、簡易宿所は短期滞在者向けの傾向があり、格安の宿泊施設と考えられている（丁ら,2008）。1泊8,000円以下の宿泊費を低廉とする学者もいる（松崎ら,2005）。さらに、宿泊施設の類型によって宿泊料金が異なり（鈴木,2011）、古民家のゲストハウスは3,000円未満が多く（松原,2016）、ドミトリータイプのゲストハウスの場合、一泊の宿泊料金より低価である（鈴木,2014）。このように、多くのゲストハウスの研究者はゲストハウスの宿泊料金は安いと指摘した（澤田ら,2012；石川ら,2014）。宿泊料金が低廉であるためか、ほとんどのゲストハウスは食事サービスを提供していない。簡易宿所の利用者の旅行形態は一人旅や少人数グループであり、外国人が多く、20歳から30歳の若年層がメインである（石川,2017；石川,2018）。多くゲストハウスの客室は相部屋で階層式ベッドに宿泊するドミトリーとプライバシーを有する（鈴木,2014）。

簡易宿所の提供者に関して、ゲストハウスの経営主体は個人型の方が多かったが（石川ら,2014）、年を経るごとに個人経営の割合は低下する傾向があり、会社経営の割合が増加している（石川,2018）。ゲストハウスの経営者の中には、バックパッカーとしての経験がある人もいる（松原,2016）。また、簡易宿所の経営者は地域のまちづくりに参加する意識が高い（澤田ら,2012）。そして、簡易宿所が利用している建物様式によって経営主体の傾向も異なる。簡易宿所営業の申請者の氏名から見ると、2015年以降の法人からの申請が増えており、特に共同住宅型の簡易宿所では大半が法人である（川井ら,2018）。



簡易宿所に使われた建物は空き店舗や事務所、倉庫など様々な類型がある（鈴木, 2014）。空き家を改築した簡易宿所ゲストハウスが多く（澤田ら, 2012；石川ら, 2014）、特に、古民家や町家の空き家を活用することが多い（松原, 2016）。町家の空き家が多いため、それを宿泊施設として活用することは、空き家問題を解決するための有効な方法の一つだと考えられる（関川, 2017）。都市には歴史や文化価値を持つ町屋や古民家があり、それを簡易宿所として活用している（片桐ら, 2015）。また、古民家には歴史的・文化的価値があるが、文化財に指定されなければ、経済的な投資をする価値があると見做されず、古民家が減少する可能性が高い（近藤ら, 2020）。長屋や古民家を民泊として活用することは、建築物の保存と再生の一つのあり方である（川幡, 2019）。さらに、住居用の古民家は市場価値が低いため、古民家の独特な雰囲気が好きな外国人に、伝統的な文化を体験してもらうための宿泊施設として、古民家を有効に活用することができる（近藤ら, 2020）。そして、簡易宿所の増加で元々ネガティブなイメージがあった地域に対する印象が変わったりもしている（鈴木, 2011）。また、宿泊施設の特徴が多様になる傾向があり、それを整理した上で、類型化してから調査する必要がある（石川, 2018）。

宿泊施設は、都市の多様な機能を持つエリアと交通アクセス性が良い場所に集中している（鈴木, 2014）。京都市の簡易宿所は商業地域や近隣商業地域といった観光や商業が賑やかな地域に集中しているが、住居地域や路地空間など地域にも広がっている（川井ら, 2018）。たとえば、金沢市では簡易宿所も観光地の近くに集中しており、かつ交通利便性が高い（池田, 2019b）。

## 2.5 宿泊施設の増加による都市に与える影響に関する研究

京都市における簡易宿所の増加が都市に与える影響に関する研究としては、池田（2017）が京都市下京区における町家を活用した簡易宿所の増加の影響を調査し、京都市内のゲストハウスが急増している背景には、京都市内の空き家問題や宿泊施設不足を解消する必要があることに加え、不動産市場や海外からの投資が活発に行われていることを指摘している。しかし、ゲストハウスが増加することで、周辺住民に騒音などの迷惑をかけてしまうケースもある（池田, 2017）。京都市の東山区は歴史的な中心市街地の一部であるが、少子高齢化と人口減少の問題を抱える地域で、簡易宿所の増加に伴い、地価は全体的には上昇傾向にあるものの、南部では下落している（川井ら, 2018）。

また、簡易宿所を建設する際には地価の安い住居地域が選ばれるに傾向にある。そして、地域住民にとって昔から馴染みのある店舗等が衰退して、住民にとっての利便性が低下する可能性があり、住民の流出の恐れがあることから、簡易宿所急増の影響が広がる前に、関連政策を策定した方が良いと指摘される（川井ら, 2018）永田（2013）は旅館営業の減少の原因は簡易宿所型ゲストハウスの増加、および京町家の一棟貸し宿泊施設の増加は要因の一つであることを指摘した。北山ら（2015）は京都市東山区を事例として取り上げながら、行政施策や都市環境と、ゲストハウスの経営特性との関連から、ゲストハウス地域の形成過程を明らかにした。ゲストハウスは京都駅前や北区など都心部からやや離れた地域から始まり、次第に都心部の主要観光地付近に集中し始めている。その原因は高齢化問題や空き家問題、また伝統的京町家の存在など京都市固有の都市環境が大きく影響していることも示唆された。ゲストハウスの経営者は観光地や都心部へのアクセスの良さを前提に、日本の特徴が表れている京町家を探し求めていた。そして、京町家の空き家を賃借することでゲストハウス地域の形成が進んだことが明らかとなった。

池田（2019a）は京都市におけるゲストハウスなどの簡易宿所の急増による影響について、ツーリズムジェントリフィケーションの観点から検証を行い、簡易宿所が増加している地区の特徴は交通利便性が高く、既存産業が衰退した地域であり、地域にマイナスの印象があるとした。また、空き家が活用されていなかった地域において簡易宿所が増加する一方で、それによる不動産価格の上昇や住民の退去が見られる場合があることもわかった。さらに、池田（2019b）は金沢市内での簡易宿所が多い地域を調査したところ、空き家や空き店舗から簡易宿所への転換が多く、そして町家をリノベーションした町家型の宿泊施設の割合が多かった、これは京都市と同じでツーリズムジェントリフィケーションが発生する可能性があるとし唆した。ツーリズムジェントリフィケーションという概念は 2005 年 Gotham によって初めて提唱された。Gotham（2005）は、元々低所得者層が居住していたコミュニティが徐々に富裕層のコミュニティに変わっていくことと排他的な性質も持つことを指摘した。ツーリズムジェントリフィケーションの特徴はコミュニティ内の娯楽クラブや観光施設が急増していることであり、その原因は不動産市場への資本流入と観光業の発展が相まって、ジェントリフィケーションを促進したと主張している。また、池田（2020b）は、ツーリズムジェントリフィケーションの視点から、石川県金沢市でホテル施設が増加する原因は、金融機関の超低金利、中心市街地の

衰退、政府の誘致することの3つであると指摘した。また、池田はホテルが増加することで、路線価の上昇につながっていることを検証し、宿泊客の増加に伴う宿泊施設の増加が都市の変容に影響を与えていることを主張している。

藤塚（2019）は、地域住民の減少や富裕な住民と外国人の増加など、ツーリズムジェントリフィケーションが都市の内部構造に影響を与えており、歴史的建築物を保存していても、建物用途は頻繁に変更されており、地域ごとのニーズに応じて用途変更が行なわれていると指摘した。加登（2020）は池田と同じ観点から京都市中心部の下京区修徳学区を対象地域にして分析し、ゲストハウスの増加により世帯数が減少している傾向があり、ツーリズムジェントリフィケーションが中心部で発生していることを示した。また、地域の住民はアパートメント型の簡易宿所に対してマイナスの印象をもっており、この点で町家の簡易宿所と異なっている。宿泊施設の経営者による簡易宿所の管理が可能になれば、地域の住民も共存でき、地域住民との良好なコミュニケーションを生み出すことが重要であるとされた。つまり、地域住民と簡易宿所の経営者とが連携した管理が必要であるということである。簡易宿所が地域に与えるネガティブな影響に対応するため、加登（2021）は簡易宿所に適切なゾーニングを策定する必要があると主張する。

筆者から見ると、確かに京都市は近年、宿泊施設の建設、特に簡易宿所が増加して地域に少なからず影響を与えているが、建物が簡易宿所に用途変更されることによってもたらされる影響の全てがネガティブな影響となるわけではなく、その影響がポジティブに働くかマイナスに働くかは地域ごとの状況によって異なると考えられる。例えば、近年、簡易宿所が増加している一方で、京都市の空き家率は実際に減少となった<sup>6</sup>。

下山ら（2019）は東京中心部におけるホテルの立地傾向を分析し、訪日観光客数が増加する際のホテルの立地傾向には主に3パターンがあることを明らかにした。今後はオフィスからホテルへの用途変更になるケースも増加する可能性があり、規制緩和についても検討される可能性がある<sup>6</sup>と論じた。古賀（2007）は京都市を対象に、90年代後半におけるオフィスの立地変更に伴う業務地域の変容を考察した。これによると、中心市街地のオフィス利用が増加する一方で業務地域の土地利用面積は減少しており、投資用のマンションが業務地域で開発され、京都市の業務地区の変容要因の一つになっていると指摘した。三重（2010）は京都市中心市街地のマンション開発と都市計画の関連性を中

---

<sup>6</sup> 京都市総合企画局情報化推進室統計解析担当（2019）「平成30年住宅・土地統計調査『住宅および世帯に関する集計』の概要」<[https://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Publish/Analysis/News/111Housing\\_Report2018.pdf](https://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Publish/Analysis/News/111Housing_Report2018.pdf)>（2021年11月23日最終閲覧）

心に土地利用の変化を検討し、京都市の新景観政策成立を背景としたマンション開発の実態を明らかにした。安永ら（2013）は東京の中心部の街区を対象とし、各年度の住宅地図を比較してから、具体的な建物形状、用途、名称等情報による変化の過程を明らかにして、建物変化の割合に大きく影響を与える要因は主要街路までの距離であり、建物の建て替えは街区の位置と敷地の面積に影響されると指摘した。北島ら（2007）は仙台市中心繁華街を対象にして、各年度ゼンリン住宅地図を用いて、区域の店舗データ収集を行い、店舗立地変化を「特化型」、「衰退・転換型」、「混在型」の3つの変化類型で表現した。また、建て替えられた店舗は同じ用途に変化するケースが多かったとも指摘した。時期や場所が類似していると、単一の機能の建物が増加するため、その地域の多様性に影響を与える。COVID-19が流行する前は宿泊施設への転用が多かったが、これからは、宿泊施設から他用途への転用ケースもあり得る（阿部, 2020）。

近年の簡易宿所の増加が都市に与える影響については多くの研究が行われているが、調査地域の選定により建物の用途変更のケースも異なる。先行研究では、住宅から簡易宿所に転換した個々のケースを調査した研究はあったが、簡易宿所が結果として密集した地区について、川井ら（2018）のように、簡易宿所の急増が地域住民の利便性を低下させるという否定的な論調がある一方、肯定的側面に注目して地域の変化を捉える研究はあまりない。

## 2.6 簡易宿所の建物様式に関する議論

簡易宿所はどのような建物を使っているのかに関する研究を整理した。ゲストハウスとして利用する建物には京町家があった（澤田ら, 2012）。永田（2013）は簡易宿所を建物形態で、ビルディング型と木造建築型、京町家型に分類した。石川ら（2014）によると、ゲストハウスは戸建ての空き家や商業ビルを利用するものが多かった。松原

（2016）は、歴史的価値がある古民家は見学するだけでなく、実際に暮らしを体験することも重要であると指摘した上で、古民家の建物類別を農家、町家、戸建ての3つに分類した。古民家を宿泊施設として利用することで、日本の伝統的な住まいの文化などを体験することができる。近藤ら（2020）は民泊を外観から古民家と非古民家に分けて、古民家の民泊転用に潜在価値があり、現存する古民家の滅失を抑えるなどストック活用に貢献できると指摘した。

川井ら（2018）は、空き家を用途変更した簡易宿所があり、不動産市場で流通しにくい京町家など木造住宅を簡易宿所に活用することで、これらの建物の流通を促進する可能性があるとする。しかし、簡易宿所の増加により、地域住民は簡易宿所の未知性や防犯安全面に不安を感じていることも指摘している。加登（2020）は空き家などの遊閑資産を簡易宿所として利用することが期待されていると指摘した上で、京都市の民泊条例において京町家にあてはまる簡易宿所を京町家型簡易宿所とし、それ以外をマンション型簡易宿所と分類した。

COVID-19 の感染拡大と簡易宿所の実態の関連に関する研究としては、川井ら（2020）が挙げられる。川井らは、供給過剰や京都市からの制約によって、多くの簡易宿所の経営が影響を受けていることを指摘した。また、COVID-19 の影響も相まって、今後は減少のスピードが加速し、この地域に貢献している個性的で小規模な簡易宿所も影響を受ける可能性があると考えられた。池田（2020）は石川県の金沢市における COVID-19 の流行による、観光需要の大幅な減少を調査し、新規開業を予定していた宿泊施設が開業の延期や営業停止を余儀なくされ、宿泊施設の建設中止や倒産に追い込まれたことを指摘した。また、池田は宿泊施設の中には、テレワークや帰国できない外国人のための宿泊施設など、他の用途に転用されているものもあると指摘した（池田, 2020）。その後、川井ら（2021）は京都市都心地域の簡易宿所の廃業した後の状況を調査した。簡易宿所が廃業した後は、ほとんどが居住用に転用されたり、空き家になったりしていることが指摘された。また、居住用に転用された建物のうち、3 割はマンションであり、本来居住用で使われたマンションが、簡易宿所に用途変更された後、再び居住用のマンションになったとした。そして、一戸建ての簡易宿所は廃業後に空き家になる可能性が高く、とりわけ木造住宅の簡易宿所が廃業後に再び空き家になる可能性に注意する必要があると指摘した。

宿泊施設への支援政策に関しては、宿泊施設事業継続緊急支援事業補助金があり、京都府内の旅館業法に基づき許可された施設が対象になっていたが、実際は感染拡大防止などや戦略的投資への支援のみを行っていた（京都府・京都府観光連盟, 2021）。国による「GOTO トラベル」といった宿泊施設への支援政策の効果は、宿泊料金が安い簡易宿所に対するものに限られた。とりわけ、京町家の簡易宿所の廃業か継続かの判断や、雇用や景観を維持することができるかもこれらの支援政策に左右されている（京都新聞, 2021b）。また、京都簡易宿所連盟（2021）は、COVID-19 の流行による簡易宿所への影

響や簡易宿所事業者の意見を調査した。調査結果では、COVID-19の流行による簡易宿所への影響が大きいこと、事業者らは政府からの継続的な支援を望んでいること、そして京町家の簡易宿所が減少する可能性があることなどが述べられている。K.Zhu & Kang (2020)によると、民泊が直面している問題点は3つである。それらは①銀行からの借金の返済、②労働賃金の支出、③家賃の支出であり、民泊経営者は政府の経済面での支援を受けることを望んでいる。

## 2.7 本研究の位置付け

歴史的建造物の保存の拡大に伴い、一部の歴史的住宅を含め、保存する必要がある歴史的建造物の数が増えている。しかし、近代的な開発により、都市の歴史的建造物の数は減少している。国の文化財に指定されている建造物を除いて、多くの歴史的建造物が効果的に保護されていない。歴史的建造物を保存するためには、政府や行政だけに頼るだけでは不十分で、すべての関係者が歴史的建造物の保存に関わる必要がある。歴史的建造物のレベルに応じて、保存のアプローチは異なる。また、歴史的建造物の保存と活用のあり方は国や都市によって異なり、欧米の歴史的建造物の多くは石造りで、アジアの多くは木造りである。そして都市内に大量に存在している歴史的建造物の保存は、経済的側面を考慮せずに行うことができない。このため、多くの国では、現代社会のニーズに合わせて、歴史的建造物の活用を検討している。日本の都市部には歴史的木造建造物が多く、少子高齢化の進行により空き家率が高いことを考えると、建築物の活用方法を検討する必要がある。

一方、歴史都市には歴史的・文化的な資源が豊富にあるため、あらゆる国から観光客が訪れる。そのため、歴史都市では、観光業がより発展しており、シェアリングエコノミーのAirbnbプラットフォームの急速な発展と相まって、歴史都市の中心部に宿泊施設が増えている。欧米では、Airbnbの宿泊施設はマンションなどの共同住宅であることが多く、不動産市場の長期賃貸住宅を占拠し、家賃や地価の上昇を招き、住民が退去せざるを得なくなる。これは、観光産業が発展している歴史都市の多くで起こっているツーリズムジェントリフィケーション現象であると見られている。

日本の歴史都市京都市では、宿泊施設の増加による都市に与える影響に関する研究が多く蓄積されてきたが、具体的な宿泊施設の増減による当地域の空間変容の実態を把握

するものや要因を考察する研究がまだ少数である。歴史都市の特徴や地域の特性により、都市に与える影響も異なると考えられ、具体的にどのように変化するのかを明らかにする必要がある。

また、京都の宿泊施設が急激に増えたことによる都市への影響についての議論では、特に簡易宿所が最も取り上げられている。その結果、政府は簡易宿所の発展に一定の制限をかけており、COVID-19の流行による観光需要の減少と相まって、簡易宿所は減少する傾向にある。また、多くの簡易宿所が、空き家などの遊休資産を宿泊施設に転用しているため、再び空き家になってしまう可能性が高い。特に懸念されるのは、京町家の簡易宿所である。そのため、COVID-19が簡易宿所に与える影響を明らかにし、今後の簡易宿所の事業展開の傾向を把握する必要がある。そして、簡易宿所の建物様式別ごとに地元住民の評価も異なるため、簡易宿所が地域との関係をどのように構築しているかどうかを検証する必要がある。

最後に、京都市では少子高齢化の進行により空き家率が増加しているため、歴史的木造建築物は不動産市場では流通しにくいと考えられ、観光分野では空き家を宿泊施設として利用することが有効であると考えられている。近年、京都に増えてきた簡易施設の中に、京町家を用途変更したものがある。都市の歴史的建物の保存や活性化における簡易宿所の役割を明らかにし、簡易宿所が都市に与える影響を継続的に探っていく必要がある。

本研究では、京都における簡易宿所の増加がもたらす都市への影響に着目し、都市の歴史的建物京町家の減少や、建物様式別の簡易宿所と地域との関係を考察し、簡易宿所をより全面的かつ詳細に検討することで、簡易宿所への深い理解につながることを期待している。

## 第3章 日本における京都市の観光現状と京町家の実態

### 3.1 日本における京都市の観光現状

国土交通省観光庁（2013）によると、観光は日本の力強い経済を取り戻すための極めて重要な成長分野であり、経済波及効果の大きい観光は、急速に成長するアジアをはじめとする世界の観光需要を取り込むことにより、地域活性化、雇用機会の増大などの効果を期待できるとしている。さらに、世界中の人々が日本の魅力を発見し、伝播することにより諸外国との相互理解の増進も同時に期待できることを指摘した。

表 3-1 2018 年 9 月末各都道府県外国籍延べ宿泊者数前 5 位

都道府県	宿泊者数
東京都	1,929,430
大阪府	827,310
沖縄県	483,180
京都府	399,360
北海道	350,850

出典：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」2018 年 9 月速報値により筆者作成

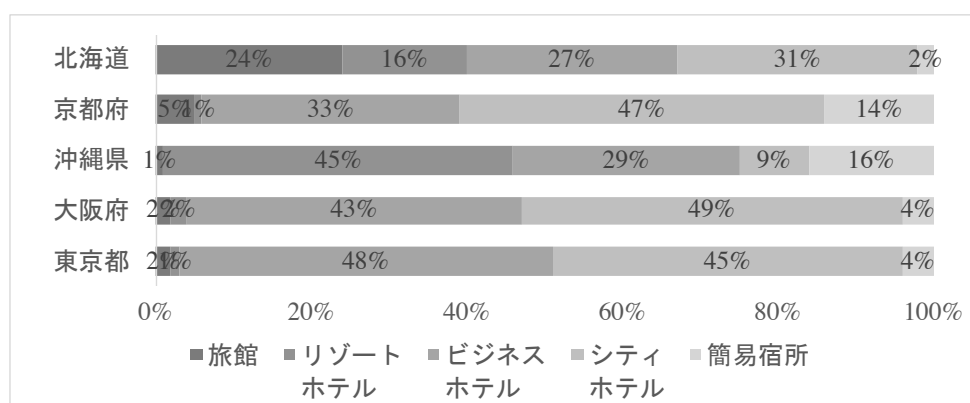


図 3-1 2018 年 9 月各都道府県宿泊施設タイプの区分

出典：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」2018 年 9 月速報値により筆者作成

国土交通省 2018 年の宿泊旅行統計調査によると、外国籍延べ宿泊者数は、総数 557 万人/泊のうちアジア出身の割合 382 万人で、全体の 68.5%を示している。表 3-1 で示したのは 2018 年 9 月各都道府県外国籍延べ宿泊者数上位 5 都道府県である。外国籍延べ宿泊者数が最も多かったのは東京都、次いでは大阪府、沖縄県、京都府、北海道であった。図 3-1 は各都道府県宿泊施設タイプの区分を示している。旅館、リゾートホテル、ビジネスホテル、シティホテル、簡易宿所を区分すると、ホテル系の宿泊施設の割合が最も大きく、京都府と沖縄県では簡易宿所の割合の比率が高いことがわかった。



2017 年京都市産業観光局「京都観光総合調査」を行った。京都観光における観光客数や観光客の満足度、外国籍観光客の動向等を把握することを目的に実施された。観光消費額から見ると宿泊客数が増加したことに伴い、過去最高の 1 兆 1,268 億円を達成となった。その内観光消費額は、日帰りで

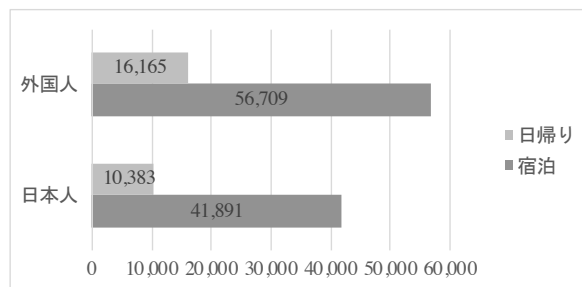


図 3-2 2017 年観光消費額単価の区分（円）

出典：京都市産業観光局「2017 年京都観光総合調査」により筆者作成

416,150 百万円、宿泊で 710,637 百万円となっており、宿泊客の観光消費額は日帰り客の観光消費額の 1.7 倍となっている。観光消費単価は図 3-2 を示す。その中では日本人が宿泊先を選んだ際、ホテルを選ぶ割合が最も大きくて全体の 80.8%を示しており、次いで旅館 7.3%、町家宿坊は 1.7%、ゲストハウスは 2.5%を示した。さらに、外国籍観光客実態調査および満足度等調査も行なった。サンプル数は 1,674 件であった。図 3-3 は外国籍観光客宿泊施設のタイプを選択する時の比率を示している。次いで、回答は複数のため、合計は 100%とはならない。ホテルタイプを選択する割合が最も大きい 46%となり、次は、旅館は全体の 21%を示した。アパート・マンションの割合が 14%となり、町家・宿坊・ゲストハウスの割合は全体の 8%を示したことがわかった。

京都市産業観光局観光 MICE 推進室（2016）による、京都市では、観光立国・日本をリードする安心安全で地域と調査した宿泊施設観光の向上を目指した「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」があり、この方針を踏まえ、国際的な都市格の向上や市内への

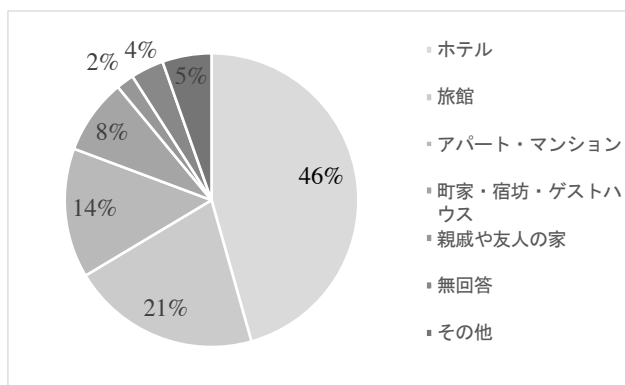


図 3-3 京都市内の宿泊施設タイプの区分

出典：京都市産業観光局「2017 年京都観光総合調査」により筆者作成

高い経済効果等の観点に立ち、地域の市民生活との調和を前提とした上で、地域の歴史や文化、自然環境・景観との調和が図られるとともに、安定した雇用や伝統産業・伝統文化の振興に資するなど、地域の魅力を生かし、地域の活性化に寄与する上質な宿泊施設を積極的に誘致するため、2017 年に「京都市上質宿泊施設誘致制度」を創設した。日

本の人口が減少しているなか、観光客の満足度や滞在観光の向上を図ることにより、国内外から京都を訪れ、京都の魅力を体験したい観光客を増やしていくことは、京都の経済の活性化と市民生活、さらには日本文化を支えることにつながる。この制度における「上質な宿泊施設」とは、富裕層を対象とした豪華な宿泊施設ではなく、京都市の経済や地域の活性化を実現する施設を指す。

2018年の京都観光総合調査による好調なインバウンド重要を背景に、外国籍客の利用割合が40.5%に達し、調査開始以来、年間として初の4割超えを記録するとともに、12ヶ月全期間において、過去最高値を更新した。京都市産業観光局 MICE 推進室（2016）またこの調査は京都市内の旅館業法許可施設を対象としていたが、インバウンドマーケットの傾向の把握を目的とする京都市内の主なホテルを対象とするサンプル調査であるため、そのほかホテルや旅館、簡易宿所、いわゆる「民泊」等に宿泊した外国籍客は含まれていないということもわかった。

また2016年4月に京都産業観光局は京都市内全旅館を対象に初めて包括的な調査を実施した。これによると、外国籍観光客への対応状況を中心とした「京都市旅館稼働実態調査」の結果が得られている。京都市の年間平均旅館客室稼働率は約7割（70.1%）であった。同「京都市旅館稼働実態調査」によれば、宿泊客全体に占める外国籍客の割合は約3割（29.2%）で、訪日外国籍の集客に「積極的に取り組んでいる」「取り込んでいる」等回答した旅館の割合は約8割（76.5%）であった。

また、2016年「京都市民泊施設実態調査」によると、民泊運営者とは、民泊施設を運営している個人もしくはグループ等であり、自身で全て運営をしているものもいれば、清掃や運営の一部を請け負う民泊代行事業者に運営の一部を委託しているものとされる。一部の民泊運営者には、売上の2割から3割程度を手数料として民泊代行事業者に支払い、運営を全面委託するものもある。民泊代行事業者は、清掃のみを代行するものや、鍵の受け渡しや予約の受付代行などを行う事業者など多様な事業形態があるとされる。また、一部には運営全般の代行を行う事業者もいるとしている。同「京都市民泊施設実態調査」で民泊施設の最も多い行政区は下京区（599件22.2%）、中京区（470件17.4%）、東山区（445件16.5%）の3区（1,514件56%）で調査対象全体2702件の半数以上を占めている。施設タイプ別にみると、戸建て住宅が935件で全体の34.6%であったのに対し、集合住宅が1677件で全体の62.1%であった。全体のおよそ半分以上は集合住宅であるということがわかった。旅館業法の許可の有無に関しては無許可と思われる

施設は 1847 件で調査対象 2702 件の 68.4%を占めた。施設タイプ別に見たところ、戸建て住宅において無許可と思われる件数は 548 件で 934 件の戸建て住宅民泊施設のうち 58.6%となった。一方、集合住宅においては全体の 1,677 件のうち 1,255 件（74.8%）が無許可と推測されており、傾向に大きな違いが見られたという。

同上調査によると、京都市内に在住していると思われる民泊運営者が 66.2%となっているが、多くの運営者が住所地を「京都」としか表記していないため、実際の市内在住者の人数は把握できないようである。一方で、上記以外の約 3 割の運営者は京都府外から施設を運営しており、かつ戸建て住宅より集合住宅の施設の方が、府外からの運営の比率が高く、傾向に違いが見られたという。民泊宿泊可能人数は 2 人から 3 人の施設が約半数を占めている。また、市内全体の民泊施設の最大宿泊可能人数は 1 万人超となるとわかった。

## 3.2 京都市京町家に関する研究

### 3.2.1 京町家の誕生

京都市都市計画局都市企画部都市づくり推進課（2000）「京町家プラン」によると、京町家とは平安時代初期（10～12C 前半）頃に出現し 1200 年余りも受け継がれてきた歴史的建造物である。室町時代の都市社会においては地縁的結合が一層強化され、古代の平安京以降の「町」の再編成が進んでいた。道路を中心とした「両側町」（場合によっては片側町）が「町」という共同体を編成することになった。

京町家の「片土間型」形式は土間と板敷きの 2 列からなり、表と奥に分かれた居室のことである。この頃から公私を使い分け始めたともされている。安土・桃山時代から江戸時代にかけて平安時代から続いていた町割りが、南北に半分ずつ区画されて新しい通りを貫通させた「短冊型」の町割りに変えられた。その際、区画の奥にある空閑地を有効利用するために新たに道を通し、さらに細かな区画割りを行った結果、現在の「路地」<sup>7</sup>や「図子」<sup>8</sup>（辻子）となる。江戸時代後期になると、町家の外観も統一感のあるものに変化していった。土間に沿って「ミセ」、「ダイドコ」、「オク」のと 3 室が並ぶの

---

<sup>7</sup> 路地：行き止まりの袋小路になっている通りにコの字型に家が並んでいる。路地の入口には、奥の家すべての表札が掛かっている

<sup>8</sup> 辻子：次の通りまで貫通している通り、図子とも書く。町名、通り名などで名前が残っているものだけで約 100 箇所がある。

が一般的であり、ミセ、ダイドコをケ（日常）、そしてオクをハレ（非日常）の場として使い分けるようになっていく。外観は、厨子2階・虫籠窓・出格子などといった、現在の京都の街中で見かけられる形へと整っていく。1864年禁門（蛤御門）の変が起こり、「どんどん焼け」といわれる大火で町の大半が焼失してしまった。現在残っている古い町家はこれ以降に建てられたものとみられ、全体の約6割が築70年から100年を経た京町家が占めている。明治・大正から昭和時代になり、1889年京都市が誕生した。明治時代末期には、一般に背の高い2階建てが建てはじめられ、2階にも居室が設けられるようになった。現在、よく見かけるのはこの形である。そして現在、「機能」と「デザイン」を追求し、現在の形に完成

した京町家には「豊かに暮らす」ための数々のヒントが散りばめられている。京町家は京都の人たちとともに変化しながら近代の様式にまで発達し、一般的な京町家は木造2階建て、間口が4メートルから6メートル程度で奥行きが20メートル程度。間口が狭く、住居部分が細長い「うなぎの寝床」とも

呼ばれており、格子窓や坪庭などを備える特徴がある。多くは戦前に建てられ、明治期や江戸期の建物もある。「京都市京町家の保全および継承に関する条例」における京町家の定義は表3-2の通りである。

### 3.2.2 京町家の補助制度

表 3-2 京町家条例における京町家の定義

1950年以前に建築	3階建て以下
木造建築物	一戸建てまたは長屋建て
伝統的な構造「伝統軸組構法」や「伝統構法」と呼ばれる構造	平入りの屋根
以上は必要条件を有する他、下の形態または意匠のうち、いずれかに一つ以上を有する。	
通り庭（道に面した出入口から続く細長い形状の土間）	火袋（通り庭上部の吹き抜け部分）
坪庭または奥庭	通り庇（道に沿って設けられた軒）
格子（伝統的なものに限る）虫籠窓や京格子など	隣地に接する外壁または高塀

出典：2017年京都市都市計画局まち再生・創造推進室「京都市京町家の保全および継承に関する条例」より筆者作成。

表 3-3 文化財保護に関連する京町家の改修の補助制度一覧

文化財種類	軒数	修理の補助金 (万円)	事業費全体の 割合	法令
京都市指定文化財	9	<1000	1/2	1981年「京都市文化財保護条例」条例第20号
京都市登録文化財	3	<500	1/3	
国家登録文化財	3	設計管理費3/1		1950年「文化財保護法」

出典：文化庁1950年「文化財保護法」、京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課（1981年）「京都市文化財保護条例」より筆者作成

町家改修の補助制度は、国や京都市などが行っているが、これらの助成事業は、特別な要件を満たす町家や町並みなどが対象であるため、ここでは、もっと一般的な京都市景観・まちづくりセンターの助成事業を取り上げるとする。これは、国や京都市による、伝統建造物群保存地区、歴史的風致形成建造物、あるいは景観重要建造物として助成を受けたものを除く町家を対象としている。ただし、助成対象は外観の改修に限られている。

表 3-4 京都市歴史的建造物に関連する補助制度一覧

項目	制度	補助金(万円) の上限	補助率
建造物を指定制度	景観重要建造物	1000	2/3
	歴史的風致形成建造物	300	1/2
	歴史的意匠建造物	400	1/2
	界限景観建造物	600	2/3
	京都を彩る建物や庭園	500/300/100	1/3
	重要な京町家	250/30	1/2
京町家	空き家活用・流通支援等補助金	60～90	2/3
	京町家まちづくりファンド改修助成事業	500	2/3
京町家条例に基づく指定地区内の京町家	指定京町家改修補助金	100	1/2
京町家条例に基づく個別指定の京町家	指定京町家改修補助金（内部改修も含む）	250	1/2
	日常的な維持修繕：個別指定京町家 維持修繕補助金	30	1/2
以上の京町家適用耐震改修「住宅限定」	本格耐震改修	300	4/5
	簡易耐震改修	60	
	防火改修	60	

出典：京都市都市計画まち再生・創造推進室（2020）「京町家の支援制度に関するリーフレット」・京都市都市計画局都市景観部景観政策課（2017）「暮らし息づく 京の町並みを明日へ 歴史的建造物などの維持・修理・修景に関する支援制度のご紹介」により筆者作成

京都市中心で京町家も数軒で文化財になり、2017 年 4 月 1 日現在、文化財としての「京都市指定文化財」は 9

軒あり、修理に対する補助金は上限 1 千万円かつ事業費の 2 分の 1 となっている。「京都市登録文化財」には 3 軒があり、上限 5 百万円かつ事業費の 3 分の 1 となっている。さらに「国家登録文化財」には設計管理費の 3 分の 1 が補助されている。すでに 1970 年代末から祇園新

表 3-5 京都市京町家の保全および継承に関する条例に基づく指定地域一覧表

番号	地区名	約面積（ヘクタール）	指定年月日
1	先斗町京町家保全継承地区	2.1	2018年8月31日
2	祇園縄手・新門前京町家保全継承地区	1.8	2018年10月15日
3	祇園新橋京町家保全継承地区	1.4	2018年10月15日
4	万寿寺通（東洞院通から寺町通まで）京町家保全継承地区	1.8	2018年12月28日
5	紫野郷之上町、紫野上柏野町、紫野下柏野町、紫野中柏野町京町家保全継承地区	16	2019年3月25日
6	膏薬辻子京町家保全継承地区	0.6	2019年5月31日
7	姉小路界わい京町家保全継承地区	7.6	2019年7月19日
8	祇園町南京町家保全継承地区	10.2	2019年10月10日
9	上京北野京町家保全継承地区	9	2019年11月1日
10	職住共存京町家保全継承地区	152	2020年3月6日
11	西京極原京町家保全継承地区	7.1	2020年10月30日
12	千両ヶ辻京町家保全継承地区	36.4	2020年10月30日
13	本願寺界わい京町家保全継承地区	23.8	2021年5月31日
14	東寺界わい京町家保全継承地区	2.7	2021年5月31日
15	伏見南浜京町家保全継承地区	25	2021年5月31日
	合計	297.5	

出典：京都市都市計画局まち再生・創造推進室（2021 年）「京都市京町家の保全および継承に関する条例に基づく指摘地域および個別指定京町家」より筆者作成

橋、産寧坂の町家は4つの「重要伝統的建造物群保存地区」が指定されており、修景助成の対象となる保存建築物には外観修理費の上限6百万円かつ事業費の5分の4までが補助される（表3-3を参照）。また、こうした伝建地区を含めた都心の町家のうちの数十棟が「京都市指定有形文化財」にも指定されている。

次に、景観法の「景観重要建造物」の外観修理費には上限1,000万円かつ事業費の3分の2までが補助を受けることができ、2018年3月31日現在で96棟が助成対象となっている。これまでも京都市独自に界限景観建造物として数軒規模で助成されてきたものである。これらをさらに拡大した助成に「京町家まちづくりファン」があり、事業費の2分の1かつ、上限500万円までが補助される（表3-4を参照）。

2018年度は13軒、計21軒を支援されているが、これらをあわせ年間30から40軒の町家が支援されてきた。「京町家ネット」という組織もこれらの助成事業に少なからず関わっている。

京都市都市計画局まち再生・創造推進室

「(2021)「京都市京町家の保全及び継承に関する条例に基づく指定地区及び個別指定京町家」によれば、2021年10月29日まで指定された地区は15個があり、合計面積約297.5ヘクタールとなり（表3-5を参照）、個別指摘された京町家軒数は1158軒であったことがわかった（表3-6を参照）。

### 3.3.3 京町家の保存・再生に向け制度と取り組みの概要

京町家保存に向けた主な組織としては、表3-7に示すように、8つの組織がある。

京町家再生研究会は京町家を中心に、市民、行政、企業、各種専門家、町家居住者、研究者、伝統技術職人で構成される非営利団体である。京町家の再生のため、研究会は調査研究、再生の実践、情報の発信、活動の連携4つの側面から、すべての関係者の強みを活かすために集まっている。

京町家作事組は京町家の手入れの相談とか生活に合わない部分の改装に関する質問な

表3-6 京都市京町家の保全および継承に関する条例に基づく個別指定京町家一覧

個別指定京町家	軒数	指定年月日
京都市告示第313号	291	2018年9月28日
京都市告示第435号	3	2018年11月20日
京都市告示第494号	52	2018年12月28日
京都市告示第93号	64	2019年4月17日
京都市告示第204号	7	2019年6月26日
京都市告示第377号	114	2019年10月10日
京都市告示第520号	102	2020年1月8日
京都市告示第41号	115	2020年4月3日
京都市告示第269号	102	2020年8月7日
京都市告示第426号	108	2020年11月18日
京都市告示第561号	102	2021年2月10日
京都市告示第668号	86	2021年3月31日
京都市告示第388号	12	2021年10月29日
合計	1158	

出典：同上表3-5により筆者作成

ど、町家の改修のことならなんでも相談できる団体である。京町家作業組の仕事では①町家の保存、再生のための相談・調査・提案、②木造建築に熟達した職人（技能者）の紹介、③設計者、コーディネーターの紹介、④現地検分と工法の検討、⑤工事費の査定と契約に関する助言、⑥上記の工事、設計などの監修、⑦京町家友の会の活動支援、⑧町家の定期診断、⑨見学会、セミナーなどの案施、⑩広報、普及活動、その他、目的達成に必要な各種の活動などを行っている<sup>9</sup>。

京町家友の会の会員は京町家の持ち主や住み手、および町家の保存、再生に関心を持つ人々からなる。会の目的は京町家の保存、再生に備えて修復、改修、改築についての情報交換を行うとともに、町家職人の技術、工法などを学び、併せて会員相互の親睦を図ることとされている。

表 3-7 京町家の保存に向けた主な組織

設立・ 実施年度	団体・制度 名称	設立意義、取組内容、制度の内容について
1992	NPO 法人 京町家再生研究会	京町家に造詣の深い建築家や大工・職人、学識経験者並びに京町家居住者などにより設立された団体で、京町家の再生を目的として、町家の歴史あるいは現状に関する基礎的研究、町家・町家街区の再生に向けての技術・技能の維持・継承、各種法制度の改革などの調査研究等とあわせて、町家再生の実践、また、講演会・シンポジウムの開催、会誌・ニュースレターの発行（隔月）などの町家再生に関わる周知活動を行っている <sup>10</sup> 。
1999	京町家作事組	実際に再生に携わる職人集団。物件を手掛けながら、それらを生きた教材とし、伝統工芸による町家再生の技術を継承するのが狙い。
1999	京町家友の会	住まい、食、祭などを通して、歴史ある地域と住まいにおける暮らしを見つめなおす居住者・愛好者のための会である。住み続けるための意志と悩みを語り合う <sup>11</sup> 。
2000	京町家再生プ	京都の歴史・文化の象徴である京町家の保全・再生を促進す

<sup>9</sup>京町家作事組<<https://sakujigumi.com/>>(最終閲覧 2021 年 11 月 8 日)

<sup>10</sup>京町家再生研究会 <http://saisei.kyomachiya.net/> (最終閲覧 2021 年 11 月 8 日)

<sup>11</sup>京町家 net.<<http://www.kyomachiya.net/tomo/index.html>> (最終閲覧 2021 年 11 月 8 日)

	ラン	るための支援策として、都市部に約4万8千軒存在する京町家の現代的役割を評価し、保全・再生に関わる課題を整理した上で、取り組むべき21項目の内容をアクションプラン21として取りまとめている。
2002	京町家センター	京町家に住みたい人と貸したい人の橋渡しをする京町家情報センターが、地元不動産業者との協働体として設立された <sup>12</sup> 。
2005	京町家まちづくりファンド	京町家まちづくりファンドは、このような状況を憂慮された篤志家の方からの寄付が設立の契機となっている。寄付金を積み立て、その運用より、京町家の保全・再生・活用をさせることを目的としている。この取り組みを通じて、京町家に宿る暮らしの文化・空間の文化・まちづくりの文化の継承と発展、町並み景観の保全および創造、さらに地域の活性化を図ることを目的としている <sup>13</sup> 。
2016	京町家まちづくりクラウドファンディング	インターネットを經由して事業の目的に賛同した投資家をはじめとする不特定多数の方から資金の提供を受けるクラウドファンディングの仕組みを利用して京町家を改修し、町並み景観の保全をはじめ、「京都らしいまちづくり」に資する事業に対して、クラウドファンディングに必要な初期費用の負担及び投資による支援を行うものである。
2011	京町家カルテ・京町家プロフィール	京都の伝統と暮らしの文化を伝える京町家の価値を明らかにし、良好な歴史資産として継承していくことを目的に、京町家カルテの発行を行っている。京町家の価値を「基礎情報」「文化情報」「建物情報」「間取図」の構成でまとめ、所有者やその関係者の認識を深め、適切に維持・管理・継承されていくことを目指している。 <sup>14</sup>

出典：(京町家再生研究会・京町家作事組・京町家 net・京町家情報センター・京都市都市計画局企画部都市づくり推進課 (2020)「京町家再生プラン (ハンフレット)」・公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター資料より筆者作成)

京町家アクションプラン21では、3つの発展があり、「ひとーくらしの文化の継承・

<sup>12</sup>京町家情報センター<<http://johocenter.kyomachiya.net/>>(最終閲覧 2021 年 11 月 8 日)

<sup>13</sup>京町家まちづくりファンド<<https://www.kyoto-machisen.jp/fund/about/>>(最終閲覧 2021 年 11 月 8 日)

<sup>14</sup>京町家カルテ・プロフィール<<https://kyoto-machisen.jp/about/detail/karte.html>>(最終閲覧 2021 年 11 月 8 日)



発展」、「たてもの一空間の文化の継承・発展」、「まちーまちづくりの文化の継承、発展」では京町家の魅力を幅広い分野でより有効に活かすことによる保全・再生の支援している。京都の文化を国内外に発信し、町衆によるまちづくりの誇りを継承する京町家を、まちづくりに活かすためには、都心居住、観光、産業・商業振興、地域福祉、防災など、生活のあらゆる分野を視点に入れた総合的な取り組みが必要である。そこで、地域まちづくりの促進を始め、都市型観光や新産業創出支援など、多様な視点からの支援方策を検討している。

京町家情報センターは京町家に住みたい、店舗を開設したい人などで京町家を探している人や、空き家のままで活用できていない・良い人に貸したい・売りたいなど京町家の所有者などが相談できるセンターである。また3月8日を「町家の日」と一般社団法人日本記念日協会にて登録し制定した。そして京町家の物件ページにも広く公開されている。

京町家まちづくりファンドは2004年、京町家の変容や減少に胸を痛めた東京在住の篤志家の方からの京都市への寄付金を契機として設立された。この基金は、多くの市民・企業からの寄付金のほか、京都市からの資金拠出、国からの資金助成によって構成されている。京都市が行っている「伝統建造物群保存地区」や「歴史的風致形成建造物」、景観法による「景観重要建造物」などの対象とならなかった京町家に対して助成を行っている。2006年にスタートした京町家まちづくりファンド改修助成事業で支援した京町家の改修と通り景観の修景は、2016年までに76件となった。

京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業では、初期費用支援最大100万円を助成し、最終的な支援投資は最大300万円、クラウドファンディングの仕組みで募集目標額の2分の1以上の投資を獲得した場合、募集目標額と獲得額の差額を助成するとしている。宗田（2009）は、「部局連携による取り組みが効果を上げてくれば、民間投資もさらに進むだろう。しかし、膨大な数の町家の内、部局を横断しても市役所が支援できる町家は1割にも満たないだろう。その残りについて民間の資金が必要になる」<sup>15</sup>と示唆している。

---

<sup>15</sup>宗田（2009）『町家再生論理 創造的まちづくりへの方途』p.130

### 3.3.4 京町家まちづくり調査に基づく京町家の現状

京町家まちづくり調査は 1995 年から 2009 年まで、合計 5 回調査を行なった（表 3-8 を参照）。2008 年と 2009 年の調査結果では、京町家の減失が進行していることが明らかとなった。まずは外観調査では京都市に残存する京町家は 47,735 軒を確認した。そのうち約 5,000 軒が空き家である。京町家の類型を見てみると「本二階」約 53%と半数以上を占めている。外観から空き家であると判断した京町家などは、全体で約 5,000 軒あり、空き家率は 10.5%であった。空き家の建物状態を調べると、今すぐ修理が必要又は不十分と思われるものが 6 割を超え、老朽化の傾向が顕著であることがデータからも明らかとなった。

表 3-8 1995 年～2009 年京町家まちづくり調査の一覧

実施年度	調査の名称	実施主体	調査範囲
1995～1996	市民調査「木の文化都市：京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」	市民グループ	丸太町通、五条通、河原町通、大宮通に囲まれた範囲。
1998	平成10年度「京町家まちづくり調査」	京都市、財団法人京都市景観・まちづくりセンター	上京区、中京区、東山区および下京区で、明治後期に市街化された元学区の範囲。（上記市民調査の範囲を除く）
2003	平成15年度「京町家まちづくり調査」	京都市、財団法人京都市景観・まちづくりセンター	中京区および下京区の一部。
2003～2004	立命館大学による調査	立命館大学	上京区、中京区、東山区および下京区で、明治後期に市街化された元学区の範囲。（上記 2003 年度調査範囲を除く）
2008～2009	平成20・21年度「京町家まちづくり調査」	京都市、財団法人京都市景観・まちづくりセンター、立命館大学	京町家などの残存が推測できる全域。戦前に市街化された地域、旧街道沿い。

出典：京都市・財団法人京都市景観・まちづくりセンター・立命館大学（2011）「平成 20・21 年度「京町家まちづくり調査」記録集」より筆者作成

同調査によれば、またアンケートは京町家の回答者年齢は、70 歳以上が 42%と最も多く、60 歳代を合わせると全体の 7 割以上に及ぶ。土地・建物の両方を所有していると回答、又はその同居家族が所有していると回答した割合が 68%と最も高く、次いで、土地・建物ともに借りている方が 23%が多い。これらのことから、京町家の居住者は高齢者の割合が高いことがわかった。

居住者等の認識・意識に関しては、約半数は普通の木造住宅と捉えている。京町家に対する保存の意識が低いことがうかがえる。生活文化の継承のための空間として京町家が必要であるというような京町家の価値観を認識する必要があると考える。その一方、年代別、敷地規模別に見てみると、若い世代であるほど、また、敷地規模が大きなものほど町家であると認識している割合が高く、特に敷地規模による差が大きいという傾向

にある。

そして建物の保全・活用の意向に関する調査では、建物を所有している方のうち4割近くは、自分や家族が建物を利用しなくなった後も、所有している町家をできる限り残したい、又は家族などに残してもらいたいという保全意識を持っており、特に44歳以下の壮年層においてはその割合が高い（京都市・財団法人京都市景観・まちづくりセンター・立命館大学 2011）。

建物所有者のうち、所有している町家を残していきたいという保全意識を持っている所有者に対して、理想的な賃貸活用方法について聞いたところ、住まい専用とすることを理想とする者が圧倒的に多い。また、敷地規模が大きくなるにつれて、商業施設や地域交流の場としての活用を望む者も増え、比較的規模が大きいものほど、幅広い活用意向がうかがえる。さらに、世帯別に見てみると、若い世帯ほど住まい専用に限らず多様な活用意向を示している。保全していく上での問題点建物を所有しており、かつ所有している町家を残していきたいという保全意識を持っている所有者に対して、建物を保全していく上での問題点について尋ねたところ、第1に維持修繕費の負担問題と感じている者が最も多く、ここは資金の面に問題が挙げられる。次いで、第2は相続税であり、負担がかかるからとされている。第3は相続時の財産分与など相続に伴うものに問題であり、このことに関して問題と感じている方が多いことから、京町家の所有者は死亡した場合は相続税が高額となることが多いことがわかった。第4は第三者への継承の問題である。少子高齢化の進行のため、京町家の居住者にも相続する者が見つからないことも少なくなく、京町家を継承する者がいないと、京町家はそのまま空き家になって、解体されていく（京都市・財団法人京都市景観・まちづくりセンター・立命館大学、2011）。

京都市都市計画局まち再生・創造推進室（2017）によると、「平成20年・21年に実施した京町家まちづくり調査」を行なった際には、京町家軒数は47,735軒があったが、2017年の追跡調査の結果から見ると、7年間に5,602件の京町家が滅失したことがわかった。空き家率を確認したところ、40,146軒確認できた京町家のうち、5,834軒の京町家は空き家であり、今回の空き家率14.5%となり、前回調査の空き家率（10.5%）より増加した。

実際、京都の京町家の数は膨大で、助成金だけでなく支援制度も多いのだが、ピラミッドのようになっている。京町家の上層部だけがさまざまな制度で守られていて、下層

部の大多数の京町家はほとんど守られておらず、その再生は難しいと考えられる。

## 第4章 宿泊施設の増加による都市の建物用途変更の実態

### 4.1 はじめに

国連世界観光機関の2017年の予測による将来の国際観光客数はまた増加しつつ、世界各地で観光による地域経済が発展している。その一方観光も都市の空間構造を変えている。2006年に日本観光立国推進基本計画の成立、2008年観光庁の設置、そして2009年観光ビザの緩和などが要因となり、日本への外国人観光客数は毎年増加している。シェアリングエコノミーの代表の一つであるAirbnbは2014年に東京で株式会社を設置してから宿泊施設数が多くなった。特に旅館業法許可による「簡易宿所営業」の宿泊施設はそれから毎年倍増していたが、2018年住宅宿泊事業法の施行により、廃業したものも見られている。この状況を踏まえると、将来的に、宿泊施設の密度が高い地域は建物用途変更が多くなる可能性がある。周辺の建物用途変更が増加することで、地域の住民にとって不安定要因となる可能性もある。こうした中、宿泊施設の増加による都市に与える影響に関する研究が多く蓄積されてきたが、具体的な宿泊施設の増加による都市の空間変容（店舗、飲食業、生活施設の増減）の実態を把握や要因を考察する研究はまだ少数である。各地域の特徴により、建物の変化も異なると考え、具体的にどのように変化するかを明らかにする必要がある。そこで、本章では京都市の旅館業法許可による宿泊施設密度が高くなった地域を対象として、宿泊施設の増加による周辺の建物用途変更実態を把握する目的としている。

### 4.2 調査方法

本章の主な方法はGISによる空間分析である。具体的には、まず旅館業法に基づく許可施設一覧表を用いて宿泊施設の密度の高い行政区の確認を行う。次に、その行政区内の元学区<sup>16</sup>を単位にして、宿泊施設の営業別（旅館・ホテル営業と簡易宿所営業）の密度が高い2つ元学区を調査地区とする。その上で、近年の建物の用途変化の過程をゼンリン住宅地図から詳細に照合し、地域ごとの建物の変化実態を把握する。2008年のゼンリン住宅地図を参考しながら、2019年のゼンリン住宅地図の建物表札に変更があった建

<sup>16</sup> 京都市都市計画局都市企画都市計画課（2012）により、「元学区とは、明治1869年に、住民自治組織である番組が日本最初の小学校である64の番組小学校を発足した時の小学校区のこと。現在も番組小学校を創設した地域においては、地域住民の自治単位として使われている。」（京都市都市計画マスタープラン第2章 都市の動向 p.42 を参照）

物データを集計すると同時に、建物の表札から建物用途を推定する。建物表札だけでは判断できない建物に関しては現地調査、Google Street View や Web で建物名を検索し、それにより各地区の建物の用途が変更されているかどうか調査を行う。これにより、旅館

表 4-1 京都府都市計画法に基づく建築物の用途分類表

区分		例示
住宅	住宅 (A)	一戸建専用住宅、第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3）
	住宅 (B)	共同住宅、寄宿舎、寮、長屋、「住宅 (B)」から「住宅 (A)」
	兼用住宅	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を除く兼用住宅、「兼用住宅」から「住宅 (A)」
	住宅 (C)	農林漁業従事者住宅、農家民宿（客室面積33平方メートル未満）
公共公益施設	教育支援施設	図書館、博物館、公民館、職業訓練施設 (都市計画法施行令第21条に定める建築物)
	学校施設 (A)	幼稚園、保育所、認定こども園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校
	学校施設 (B)	大学、高等専門学校、専修学校、各種学校
	医療施設	病院、診療所（有床）
	社会福祉施設 (A)	通所系施設
	社会福祉施設 (B)	入所系施設
	宗教施設	神社、寺院、教会
	交通施設	鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 (都市計画法施行令第21条に定める建築物)
	公益事業施設	電気事業施設、通信事業施設、ガス事業施設、水道事業施設 (都市計画法施行令第21条に定める建築物)
商業施設等※	日用品店舗（販売・修理・加工・サービス）	第1種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3）に掲げる用途の店舗、「日用品店舗」から「住宅 (A)」
	生活関連施設	公衆浴場（特殊浴場除く）、診療所（無床、歯科等）、郵便局、地域集会所
	物品販売店舗	百貨店、総合スーパー、展示場
	一般飲食店	食堂、レストラン、そば屋、うどん屋、すし屋、喫茶店
	事務所	事務所
	遊戯施設	マージャン店、パチンコ店、ゲームセンター、カラオケボックス
	娯楽施設	劇場、映画館、観覧場、集会場
	遊興飲食店	料亭、バー、キャバレー、ナイトクラブ、酒場、ビアホール
	遊興施設	特殊浴場（個室付浴場、サウナ等）
	宿泊施設	ホテル、旅館、簡易宿泊所、リゾートクラブ
	倉庫	倉庫、作業場（原動機を使用する作業場床面積が50平方メートル以下）
	運動施設	競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場、体育館
	観光施設	展望台、休憩所、遊園地
	研究所	学術・開発研究を行う施設
	駐車場、車庫	
農林漁業施設	農林漁業施設 (A)	都市計画法施行令第20条に定める建築物
	農林漁業施設 (B)	「農林漁業施設 (A)」以外の施設
工業施設	工場 (A) ※	準工業地域内で建築できる工場、自動車修理工場、作業場（原動機を使用する作業場床面積が50平方メートルを超える）
	工場 (B)	「工場 (A)」以外の工場、「工場 (B)」から「工場 (A)」
	危険物貯蔵処理施設 (A)	準工業地域内で建築できる施設、「危険物貯蔵処理施設 (A)」から「工場 (A)」
	危険物貯蔵処理施設 (B)	「危険物貯蔵処理施設 (A)」以外の施設、「危険物貯蔵処理施設 (B)」から「危険物貯蔵処理施設 (A)」、「危険物貯蔵処理施設 (B)」から「工場 (A)」、「危険物貯蔵処理施設 (B)」から「工場 (B)」
特殊都市施設	卸売市場	都市計画法施行令第21条に定める建築物
	と畜場	
	汚物処理場	
	ごみ焼却場	
	火葬場	
	産業廃棄物処理施設	

注※「商業施設等」、「工場 (A)」については、自己用住宅が付属するもの（住宅部分の床面積が2分の1未満であること。）を含む。

出典：京都府建設交通部建築指導課「市街化調整区域における許可を受けずに行うことができる増築・改築・用途変更」

業法営業の種類別（簡易宿所、旅館・ホテル、施設外玄関）に宿泊施設の密集する地域の周辺建物変化を明らかにすることができる。

建物の用途の分類については表 4-1

表 4-2 調査地域の建築物用途の分類表

の京都府の都市計画法に基づく建築物の用途分類表を参照した上、本地域がない区分の施設を除き、研究の目的を考慮した上で、次のような分類を用いることにする（表 4-2 を参照）。建物の用途は「住宅」、「公共公営施設」、「商業施設」「空き家空地」、「複数用途」、の 5 つに分類した。この 5 つの区分からさらに再区分することができる項目として、以下の 3 つがある。「住宅」の中には「戸建て住宅」と「共同住宅」の 2 つ、「公共公益施設」の中の「学校

区分	細区分	例示
住宅	戸建て住宅	3階以下建築物
	共同住宅	共同住宅、寄宿舎、寮、長屋
公共公益施設	学校施設	幼稚園、保育所
	宗教施設	神社、寺院、教会
	社会福祉施設	老人ホーム、デイケア
商業施設	生活関連施設	公衆浴場（特殊浴場除く）、診療所（無床、歯科等）、郵便局、地域集会所、宅急便、コインランドリー、美容室、文化サロン、クリーニング神戸屋
	飲食店	食堂、レストラン、そば屋、うどん屋、すし屋、喫茶店料亭、バー、キャバレー、ナイトクラブ、酒場、ビアホール
	事務所	ブライダル、デザイン研究所、ビル、製張所、工務店、会社、オフィス
	店舗	雑貨屋、コンビニ、タバコ、百貨店
	宿泊施設	ホテル、旅館、簡易宿泊所
	お茶屋	表れにお茶屋で表示した建築物
	駐車場	
空き家空地		住宅地図上の名称のない建築物
複数用途		2つ以上区分があった土地や建築物

出典：表 4-1 を参照に筆者作成

施設」、「宗教施設」、「福祉施設」の 3 つ、そして「商業施設」の中の「生活関連施設」、「飲食店」、「事務所」、「店舗」、「宿泊施設」、「駐車場」、「お茶屋」の 7 つである。

#### 4.3 調査地域の選定

本章では、旅館業法に基づき許可された宿泊施設を対象にする。まず、京都市オープンデータポータルサイトに掲載されている、「京都市内旅館業法第 3 条に基づく許可を受けた施設の一覧」を用いて、宿泊施設の密度が高い行政区を抽出する（表 4-3 参照）。

京都市の面積は 827.83 平方キロメートル、2020 年 4 月末までの京都市基本台帳のデータによる人口は 1,359,045 人となり、人口密度は 1,641.7 人/km<sup>2</sup> である。本来の旅館業法の営業業種はホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業の 4 つであったが、2018 年 6 月より旅館業法の一部が改正により、「旅館営業」と「ホテル営業」は統合することになり、「旅館・ホテル営業」に変更された。

最新の状況を把握するため、調査時点（2020年2月末）での京都市11行政区において許可された宿泊施設データを集計した。COVID-19の影響により、2020年1月から2月に旅館業法で許可された「簡易宿所営業」が少ないことがわかった。京都市内で許可され施設件数の合計は3,935件であり、そのうち「簡易宿所営業」施設の件数は最も多く3,295件があり、京都市旅館業法許可施設件数の約80%を占めていた。次いで「旅館・ホテル営業」の601件で、全体の15.3%であることがわかった。「下宿営業」は京都市内にはいなかった。行政区別から見ると下京区の許可施設件数が最も多く912件、次いで東山区755件、中京区651件となった。各行政区の営業別から見た割合は「簡易宿所営業」が全体の半分以上を占めている。宿泊施設の密度は各行政区の面積で宿泊施設の件数を割ったものである。京都市内で面積が最も大きかったのは右京区292.07km<sup>2</sup>、最も小さかったのは下京区で僅か6.78km<sup>2</sup>であるものの、宿泊施設の密度でみると134.51/km<sup>2</sup>となり、京都市住民基本台帳によるこの行政区の人口密度は2位であることもわかった。したがって調査地域を宿泊施設の密度の高い下京区として選定する。この行政区内に含まれる元学区は23である。

表 4-3 京都市における行政区別旅館業法に基づく許可した施設の密度と比率一覧表

行政区	面積 (km <sup>2</sup> )	件数	密度 (件/km <sup>2</sup> )	簡易宿所 (件)	密度 (件/km <sup>2</sup> )	比率	旅館・ ホテル (件)	密度 (件/km <sup>2</sup> )	比率	施設外玄 関帳場 (件)	密度 (件/km <sup>2</sup> )	比率	京都市住 民基本台 帳の年齢 別人口 (人)	人口密度 (人/km <sup>2</sup> )
北区	94.88	114	1.20	106	1.12	93.0%	7	0.07	6.1%	1	0.01	1.1%	106798	1125.61
上京区	7.03	346	49.22	324	46.09	93.6%	19	2.70	5.5%	3	0.43	42.7%	72640	10332.86
左京区	246.77	233	0.94	178	0.72	76.4%	54	0.22	23.2%	1	0.00	0.4%	146316	592.92
中京区	7.41	651	87.85	537	72.47	82.5%	112	15.11	17.2%	2	0.27	27.0%	102764	13868.29
東山区	7.48	755	100.94	630	84.22	83.4%	118	15.78	15.6%	7	0.94	93.6%	33316	4454.01
山科区	28.7	28	0.98	22	0.77	78.6%	5	0.17	17.9%	1	0.03	3.5%	127920	4457.14
下京区	6.78	912	134.51	751	110.77	82.3%	155	22.86	17.0%	6	0.88	88.5%	74295	10957.96
南区	15.81	499	31.56	449	28.40	90.0%	41	2.59	8.2%	9	0.57	56.9%	94458	5974.57
右京区	292.07	142	0.49	116	0.40	81.7%	25	0.09	17.6%	1	0.00	0.3%	189344	648.28
西京区	59.24	36	0.61	19	0.32	52.8%	17	0.29	47.2%	0	0.00	0.0%	146391	2471.15
伏見区	61.66	219	3.55	163	2.64	74.4%	48	0.78	21.9%	8	0.13	13.0%	264803	4294.57
合計	827.83	3935	4.75	3295	3.98	83.7%	601	0.73	15.3%	39	0.05	4.7%	1359045	1641.70

出典：京都市総合企画局市長公室広報担当「京都市のあらまし（京都市の地理）」・「京都市旅館業法に基づく許可施設一覧表 2020年2月末まで」「京都市住民基本台帳の年齢別人口（日本人・行政区別）令和2（2020）年4月1日現在」により筆者作成

建築基準法により、宿泊施設が建設できる用途地域は、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域の6つとされている。住宅宿泊事業法の届出を行うと第一住居専用地域にも宿泊施設を建設することが可能だが、営業日数の制限がある。図4-1は下京区における宿泊施設の分布図で、三角形の記号は鉄道駅、簡易宿所営業は丸印、旅館・ホテル営業は星印で示している。簡易宿所営業の宿泊施設の集中するところは東本願寺の西北側と見られる。旅館・ホテル営業宿泊施設



は、東本願寺の東側から京都駅の方面と四条通から南の方向へ高瀬川に添いに集中している。

京都市都市計画局都市企画部都市計画課（2013）により「商業施設」の容積率は300%から600%までに設定されている。「近隣商業地域」では200%から300%、建ぺい率は同じく80%となる。この2つの地域は居住よりは地域の商業を発展することが重視しており、建ぺい率や容積率は他の用途地域と比べて高めに設定している。利便性が高いため、地価が高い。旅館業法で許可された宿泊施設はほぼこの両地域に立地している。

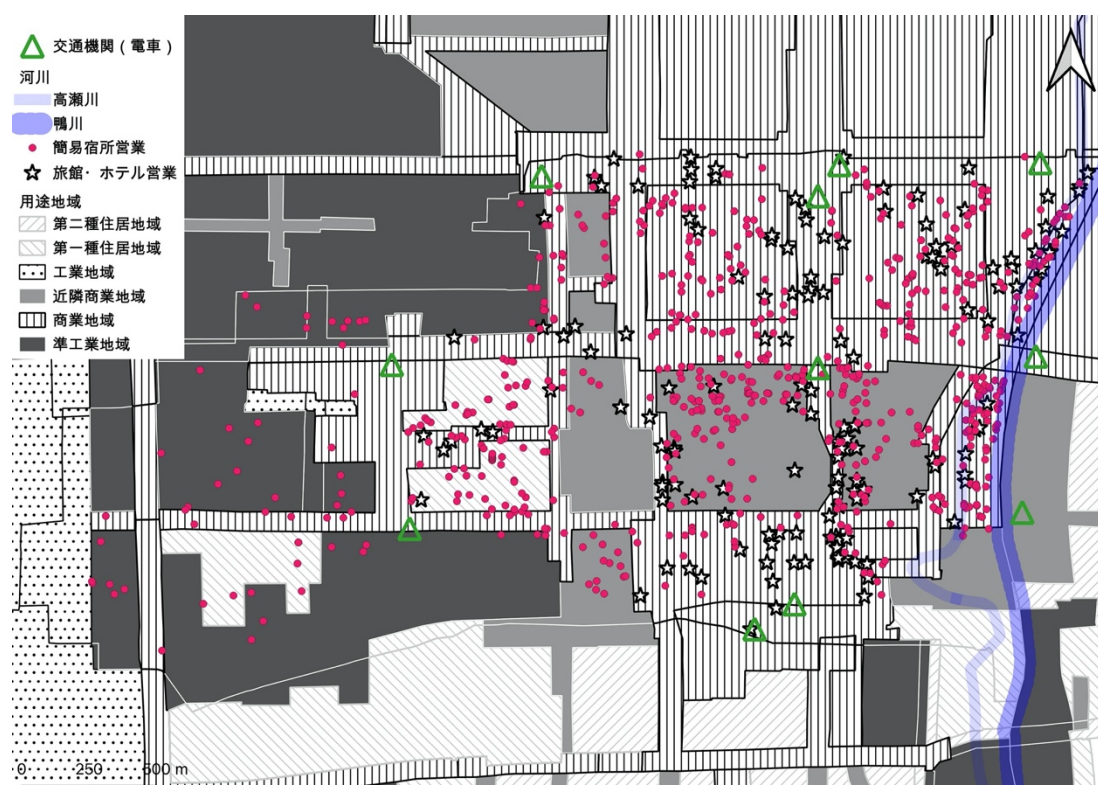


図 4-1 下京区旅館業法に基づく許可した宿泊施設の分布図

出典：京都市保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センター「旅館業法に基づく許可施設一覧表 2020 年 2 月末まで」により筆者作成

元学区は京都市の地域コミュニティ単位の一つであり、下京区には 23 片の元学区がある。図 4-2 は元学区を単位に宿泊施設営業種類別密度を示したものである。簡易宿所営業施設の密度が高いエリアは太線に囲まれた菊浜元学区で、旅館・ホテル営業施設の密度が多岐エリアは永松元学区で同じ太線で示されている。この 2 つのエリアは全域商業地域と指定されているが、永松元学区では現在でも飲食業が多い一方、菊浜元学区はお茶屋組合の解散した旧花街として知られる地区である。また、永松元学区は旅館・ホテ

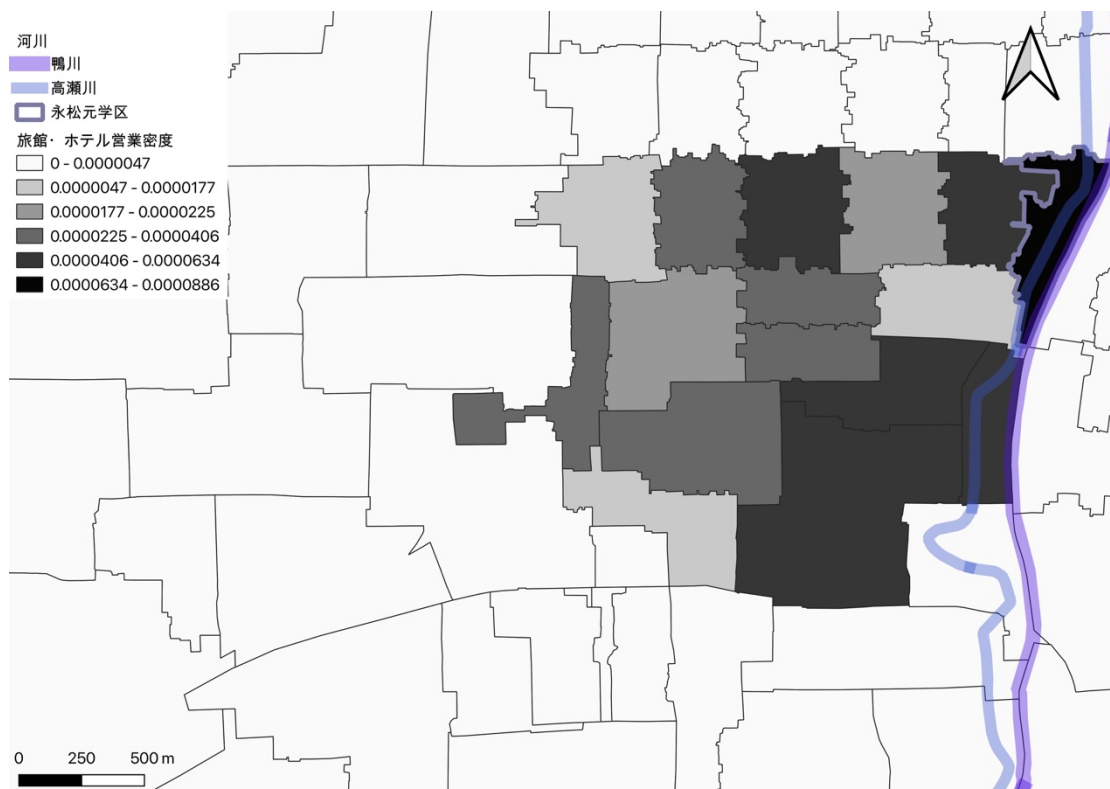
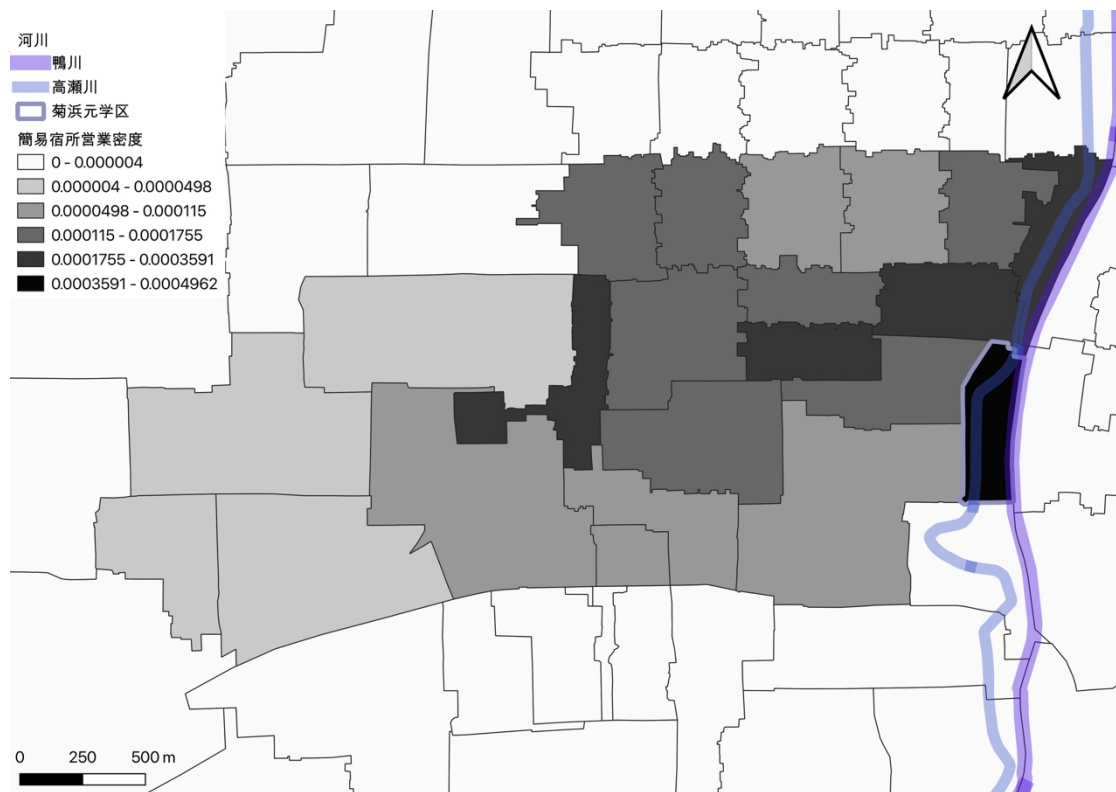


図 4-2 下京区における元学区宿泊施設営業種類別密度図（上：簡易宿所、下：旅館・ホテル）

出典：同図 4-1 筆者作成

による立地傾向や建物の用途変更が異なるものと想定されるため、2つの元学区を調査対象地として選定した。

#### 4.4 永松元学区の概要と結果

##### 4.4.1 永松元学区の概要

表 4-4 永松元学区 1995 年から 2015 年の国勢調査世帯数と人口の推移表

調査年	世帯数	人口総数 (人)	15歳未満 (人)	15歳～64歳 (人)	65歳以上 (人)	高齢化率 %
1995年	606	1,225	124	732	252	20.6%
2000年	813	1,371	91	891	383	27.9%
2005年	1,076	1,690	100	1,020	320	18.9%
2010年	1,246	1,813	113	1,146	327	18.0%
2015年	1,486	2,160	122	1,408	367	17.0%

出典：京都市総合企画局情報化推進室統計解析担当「下京区第19国勢統計区永松」により筆者作成

永松元学区の面積は0.719㎢、北側は下京区の繁華街で四条通り、阪急電鉄京都線の終点京都河原町駅がある。東側は鴨川、中心部には高瀬川が流れている。京都市 1995 年から 2015 年までの国勢調査結果から見ると、過去 20 年間に於いてこの区域の世帯数と人口総数は上昇している。特に 15 歳から 64 歳の労働人口は 2010 年から著しく増加している。また、65 歳以上の人口は 2000 年、最も多かった時で 383 人、高齢化率も最高 27.9%となり、それ以降高齢化率は次第に減少している。2000 年の高齢化率と比較すると 2015 年は 10 ポイント低下していることがわかった（表 4-4 参照）。

##### 4.4.2 永松元学区の結果

2008 年と 2019 年の住宅地図の比較を通じて、この 11 年間に表札変化のあった建物数 153 件について、5 種類の建物用途変化に分類した。表 4-5 は永松元学区 2008 年と 2019 年建物の用途変更表を示している。

表 4-5 永松元学区 2008 年から 2019 年建物用途変更表

区分	住宅	公共公益 施設	商業施設	空家空地	複数用途	合計
永松元学区2008	48	0	67	33	5	153
比率	31.4%	0.0%	43.8%	21.6%	3.3%	100.0%
永松元学区2019	23	2	94	34	0	153
比率	15.0%	1.3%	61.4%	22.2%	0.0%	100.0%

出典：筆者作成

この表を見ると、建物用途は「住宅」である件数 48 件から 23 件になり、約半分以上減少した。「公共公益施設」は 2 件増加した。2008 年から 2019 年の間、京都の観光業の発展とともに、各種の「商業施設」の件数が大きく上昇していることがわかる。この区域は都市計画法の商業地域と指定され交通の利便性も高く人口の流動量が多いため、多くの投資家によって投資された施設がこの区域に増加する原因となったものと考えられる。その一方、「空き家空き地」の件数はやや増加した。今後「商業施設」への変化が少なくなってくると「空き家空き地」の件数は増加する可能性があると予想される。

図 4-3 は永松元学区 2008 年と 2019 年建物の用途変化を示した分布図であり、繁華街に近づくほど「商業施設」に変化する件数が多いと考えられるが、北側では「空き家空き地」になった件数が少なくない様子が観察される。また中央部で高瀬川の左側に沿い、2008 年当初「住宅」であった建物が、2019 年に「商業施設」に変化したものが多い。南側で建物密集するところで、2008 年「商業施設」だった建物が、2019 年一斉に「空き家空き地」になってしまった建物がいくつかある。

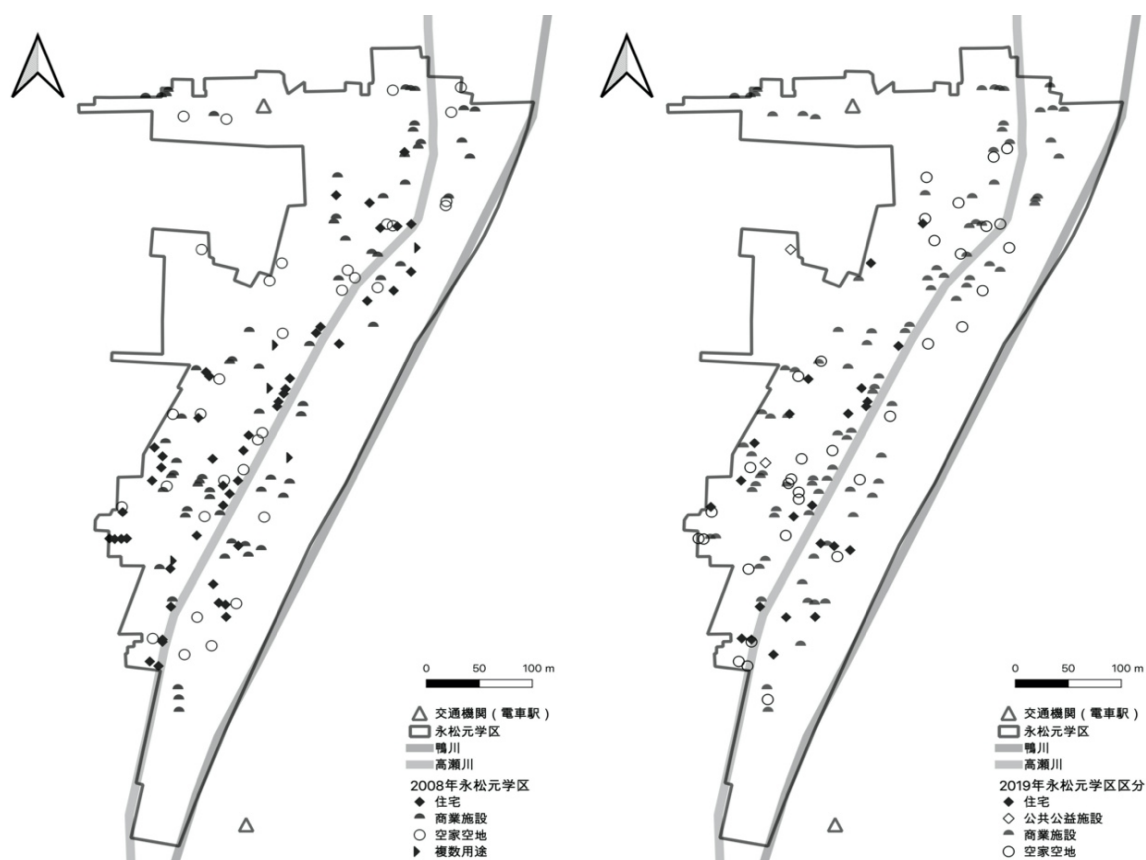


図 4-3 2008 年と 2019 年永松元学区の建物の用途変化の比較図

出典：筆者より作成

そして、変化のあった建物用途を 2019 年時点の細区分図（図 4-4 を参照）で見ると、星印で示した「店舗」である建物は永松元学区北側の四条河原町通りの周辺に集中している。一方、「飲食店」である建物は分散している。このエリアでは、「旅館・ホテル営業」の施設が多く、「宿泊施設」は高瀬川の両側に多く分布していることがわかった。宿泊施設を建設する際、周辺の景観が良いところを選択しているのであろう。

続いて、表 4-6 は永松元学区の各建物用途からみる 2008 年時点と 2019 年時点に分けて、建物細区分の時系列変化をクロス表として示したものである。2008 年時点の「戸建て住宅」の件数は 44 件あり、2019 年になると 3 つの変化区分がある。そのうち、変化なしで住宅のままの件数は 7 件あり、「商業施設」への用途変更の件数が最も多かった 21 件である。そのうち「飲食店」への変更件数が多かった。

次いで「宿泊施設」と「事務所」への変化がそれぞれ 6 件と 5 件あった。この数年間、「住宅」から「空き家空き地」になった割合も少なくないことがわかった。そして、「共同住宅」4 件のうち 3 件は「商業施設」の「宿泊施設」への用途変更している。

一方、2008 時点年建物用途が「商業施設」であった建物は 67 件あり、そのうち「飲食店」の割合が約全体の 3 分の 1（23 件）を占め、2019 年になると同じ用途「飲食店」の割合が多かったことがわかった（12 件）。2008 年時点の「飲食店」23 件のうち「空き家空き地」になったものは 5 件あった。同じく「店舗」16 件では、2019 年時点まで用途変更なしの件数が多い。しかし、それを細区分すると、

「商業施設」のうちの「店舗」は 8 件であり半分にまで減少している。「店舗」16 件のうち「空き家空き地」になった件数は 4 件あった。商業施設

67 件から「事務所」と「生活関連施設」に変化したものはそれぞれ 11 件ある。

続いて、2008 年に「空き家空き地」だった 33 件から 2019 年に「商業施設」に変化し



図 4-4 2019 年永松元学区建物の細区分図  
出典：筆者作成

たものは24件あった。この24件を細区分して見ると、「宿泊施設」になった件数が7件あり、最も多かった。次いで「飲食店」と「事務所」の件数は同じで5件であった。「空き家空き地」33件から「住宅」になった件数は8件であり、ここから細区分すると、「戸建て住宅」と比べて「共同住宅」になった件数が多かった。この地区の人口は持続的に微増しており、住宅に対する一定のニーズがあり、「空き家空き地」から「共同住宅」に変化したものと考えられる。

表 4-6 永松元学区 2008 年建物用途変更から見る 2019 年建物細区分一覧表

2008年 2019年		合計	住宅（23）		公共公営施設（2）		商業施設（94）						空家空地 （34）
			戸建て住宅	共同住宅	福祉施設	学校施設	生活関連施設	飲食店	事務所	店舗	宿泊施設	駐車場	
住宅（48）	戸建て住宅	44	7	0	0	0	1	9	5	0	6	0	16
	共同住宅	4	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0
商業施設 （67）	生活関連施設	11	0	1	1	0	1	1	0	0	3	0	4
	飲食店	23	1	0	0	0	1	12	1	1	1	1	5
	事務所	11	0	1	0	0	1	0	5	0	2	0	2
	店舗	16	2	0	0	0	0	1	1	8	0	0	4
	宿泊施設	5	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	2
	駐車場	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
空家空地（33）		33	2	6	0	1	1	5	5	5	7	1	0
複数用途（5）		5	0	1	0	0	0	0	0	0	3	0	1
合計		153	13	10	1	1	5	29	17	16	25	2	34

出典：筆者作成

2008 年の建物変化を調査する際には、特別な「複数用途」のケースが5件あった。それは2008年時点での複数用途の建物や土地が2019年時単一の用途の建物になったということである。5件の「複数用途」建物や土地の中では、3件は2019年宿泊施設に変化した。その原因はこの地区は「旅館・ホテル営業」施設の密度が高く、近年のホテルを建設する際に面積規模の大きい土地が必要になるためであると考えられる。

#### 4.4.3 永松元学区の建物変更に関する知見

「旅館・ホテル営業」施設が密集するエリア（永松元学区）の建物の用途変更の実態と立地特徴を調査したところ、次のようなことがわかった。まず、この学区の「住宅」用途の建物は大幅に減少している。高瀬川沿いの「住宅」は「宿泊施設」へと変更されている。2008年の「住宅」である建物から細区分すると「戸建て住宅」と「共同住宅」に分けられるが、前者は「飲食店」に変更する件数が多く、後者は「宿泊施設」への変更が多かったことを明らかにした。また、住宅の減少に伴い、事務所も増加傾向にある。2019年建物用途を細区分してから見ると、「戸建て住宅」が減少したが、「共同住宅」の件数は実際増加した。それはこの地域は商業地域に指定されたため、大規模の工



場など以外、ほとんど全ての建物が建設することができる。容積率は 300%から 700%になっている。将来的には「戸建て住宅」の建物は減少しつつ、「共同住宅」はますます増えていくと考えられる。京都に来られる観光客が減少すると、外国人観光客は日本に来られないことから、今後は一部の「旅館・ホテル営業」の宿泊施設は共同住宅に改造する可能性もあると考えられる。

## 4.5 菊浜元学区の概要と結果

### 4.5.1 菊浜元学区の概要

菊浜元学区は下京区の東南方面に立地しており、面積は 0.151 km<sup>2</sup>となる。国勢調査小地域は 28 片あり、このエリアはかつて花街であったため、「お茶屋」と呼ばれる店舗があり、歴史的建築物も保存されている。ゲームメーカー任天堂の旧本社ビルもこの学区に残っているが、これからはホテルに改築される予定がある（京都新聞, 2020 年）。

表 4-7 は菊浜元学区の 1995 年から 2015 年の国勢調査世代数と人口推移を示したものである。5 回の調査のうちで、2005 年の世帯数が最も多いが、2010 年から世帯数は減少する傾向がみられる。一方、この地域の人口総数は増加している、その中「15 歳から 64 歳」の労働人口が増加している。そして、高齢化率は 2010 年まで上昇していたが、2015 年の調査ではやや低下した。菊浜元学区の人口推移を見ると、労働人口が増加してお

表 4-7 菊浜元学区 1995 年から 2015 年の国勢調査世帯数と人口の推移表

調査年	世帯数	人口総数 (人)	15歳未満 (人)	15歳～64歳 (人)	65歳以上 (人)	高齢化率 %
1995年	1,297	1,909	86	1,212	493	25.8%
2000年	1,275	1,963	90	1,247	515	26.2%
2005年	1,321	2,119	115	1,324	567	26.8%
2010年	1,194	2,045	136	1,327	570	27.9%
2015年	1,157	2,126	170	1,380	512	24.1%

出典：京都市総合企画局情報化推進室統計解析担当「下京区第 22 国勢統計区菊浜」により筆者作成  
り、一方で高齢者人口は減少していることから池田（2019a）と加登（2020）が指摘したような、ジェントリフィケーションの傾向がこの学区でも見られると考えられる。

### 4.5.2 菊浜元学区の結果

菊浜元学区エリアにおいて集計したデータ数は、用途不明の建物 2 件を除き、合計 210 である。2008 年から 2019 年の菊浜元学区の建物用途変更表（表 4-8 参照）を見る

と、この区域の「住宅」建物は2008年の調査データ全体の約50%を占めていたが、2019年になるとその半分程度まで大きく減少している。「公共公益施設」の件数は変化しなかったものの、永松元学区と同じく「商業施設」は増加している。その一方、「空き

表 4-8 菊浜元学区 2008 年から 2019 年建物用途変更表

区分	住宅	公共公益施設	商業施設	空家空地	複数用途	合計
菊浜元学区2008	112	3	50	40	5	210
比率	53.3%	1.4%	23.8%	19.0%	2.4%	100.0%
菊浜元学区2019	53	3	81	73	0	210
比率	25.2%	1.4%	38.6%	34.8%	0.0%	100.0%

出典：筆者作成

家空き地」の件数も上昇を見せている。

図 4-5 は 2008 年から 2019 年建物の用途変更分布を示している。2008 年「住宅」の建物の立地は分散しているが、2019 年になると「住宅」の数が減少し、特に北側エリアと南側で「空き家空き地」になった件数が多くなってきている。この数年間 2008 時「住宅」だった建物 2019 年の「商業施設」に用途変更するものも増加傾向にある。また元々「商業施設」であった建物は 2019 年になると「空き家空き地」になってしまったところがいくつか見られる。

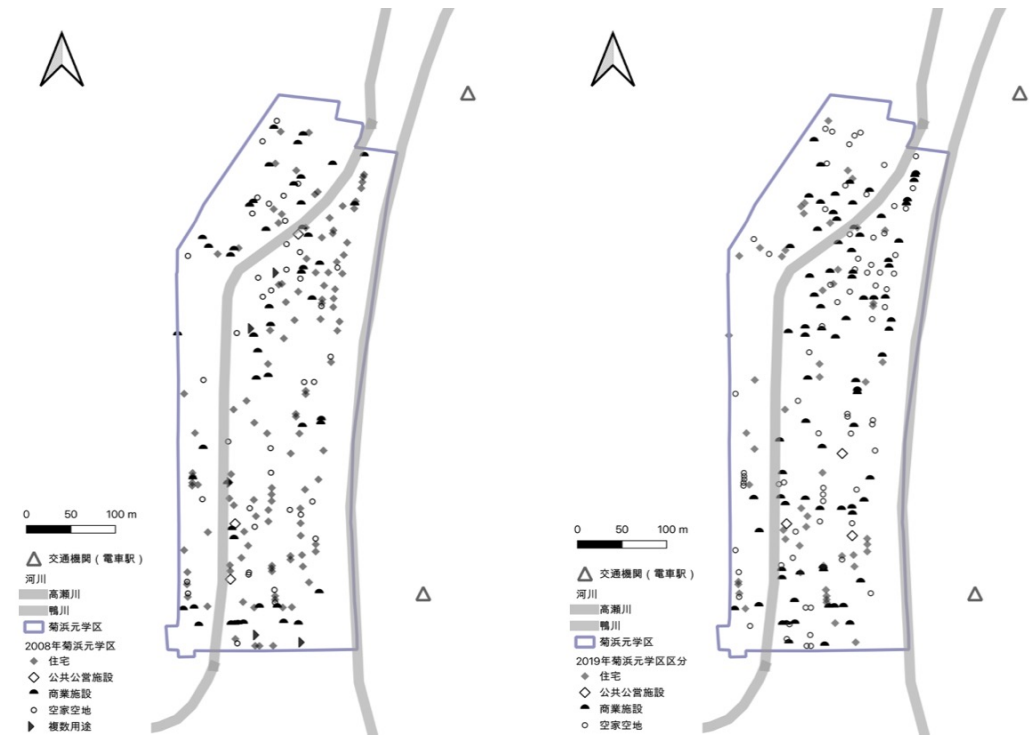


図 4-5 2008 年と 2019 年菊浜元学区の建物の用途変化の比較図

出典：筆者作成



図 4-6 は 2019 年時点の建物変化を細区分した分布図を示したものである。「住宅」から「宿泊施設」に変更したものの数が多く、また分散している。そして北側の方の建物は「空き家空き地」が少なくない、「飲食店」である建物は南側に集中し、鉄道駅に近づくほど変化が多い傾向がある。幅員の広い道路両側の「共同住宅」に変わったケースも見られる。

続いて、表 4-9 は表 4-6 と同様に菊浜元学区の情報を整理したもので、2008 年の建物用途から 2019 年への建物の用途変更の状況を細区分して示したものである。2008 年「住宅」から 2019 年に用途変更があった件数は 4 種類あり、とりわけ「戸建て住宅」だった 110 件のうち「空き家空き地」に変化した件数は最も多く 51 件、全体の約 5 割を占めていた。次いで「商業施設」は合計 36 件である。さらに細区分してから見ると、「宿泊施設」になった件数が多く見られている。つまり、この地区の「戸建て住宅」が用途変更する際、「宿泊施設」に変更する例が顕著に多いことがわかる。「公共公益施設」の件数はほぼ変化がない。

2008 年「商業施設」だった建物は 50 件あり、用途変更 210 件のうちの約 2 割を占めていた。「商業施設」50 件だったもののうち、「事務所」が 13 件で最も多かったが、2019 年になると「空き家空き地」に変化した件数が 7 件あった。「事務所」だった 13 件は全て用途が変更され 2019 年にはゼロとなった。2008 年の「生活関連施設」と「飲食店」はともに 7 件であったが、2019 年になると、「商業施設」にそれぞれ 3 件が用途変更されていた。「生活関連施設」は当初 7 件あったが、全てが違う用途に変更されており、他の用途を見ても生活関連施設になったものはなかった。つまり、この地域はますます商業化が進行しており、生活に関連する建物は少なくなりつつある。

一方、2008 年に「お茶屋」であった建物で 2019 年に「住宅」に変わった件数も多く、原因は花街の売春防止法施行と経営者の高齢化しているため、他の商売をすること



図 4-6 2019 年菊浜元学区建物の細区分図  
出典：筆者作成

も難しい（内貴ら, 2013）。次いで「商業施設」に変わっている。商業施設だった 50 件の

表 4-9 菊浜元学区 2008 年建物用途変更から見る 2019 年建物細区分一覧表

2008年 / 2019年		合計	住宅（53）		公共公営施設（3）		商業施設（81）						空家空地（73）
			戸建て住宅	共同住宅	福祉施設	宗教施設	生活関連施設	飲食店	事務所	店舗	宿泊施設	駐車場	
住宅（112）	戸建て住宅	110	19	2	2	0	0	4	0	2	29	1	51
	共同住宅	2	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
公共公益施設（3）	学校施設	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
	宗教施設	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
商業施設（50）	生活関連施設	7	1	0	0	0	0	1	0	1	1	0	3
	飲食店	7	1	1	0	0	0	1	0	1	1	0	2
	事務所	13	3	0	0	0	0	1	0	0	2	0	7
	店舗	4	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2
	宿泊施設	6	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	2
	お茶屋	9	4	0	0	0	0	1	0	0	1	0	3
	駐車場	4	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0
空家空地（40）		40	17	0	0	0	1	2	2	2	14	2	0
複数用途（5）		5	0	1	0	0	0	0	0	0	2	0	2
合計		210	47	6	2	1	1	10	3	7	57	3	73

出典：筆者作成

うち、2019 年の建物区分において、結果として「住宅」に変化した件数は 13 件あり、住宅が全部で 59 件減少したことと比べてさほど多くないものの、将来の予測としては、建物は元の「住宅」用途に戻る可能性も出てくるものと考えられる

2008 年当初「空き家空き地」だった建物が 40 件あり、このうち 2019 年に「商業施設」に変化した件数が多く、23 件を占めている。そこからさらに細区分すると、「宿泊施設」として使用する割合が多いことがわかった。「住宅」として使われるようになった件数は 17 件あり、「空き家空き地」40 件のうちの約 5 割を占め、さらに細区分して見ると全て「戸建て住宅」であることがわかった。

「複数用途」の建物や土地は 2008 年当初 5 件あったが、2019 年なると永松元学区と同じ「宿泊施設」になった割合が大きい。面積規模の大きいホテルを建設するため、複数の土地や建物が売買されたものと思われる。おそらく、「複数用途」の面積が広いため、今後土地を集約してマンションやホテルのような大規模な建物が建設される可能性も考えられる。

#### 4.5.3 両元学区の建物変更に関する知見

以上の調査と分析を通じて、菊浜元学区の建物の用途変更の実態と立地変更の特徴を把握したことにより、次のことがわかった。菊浜元学区は花街としての地域特性があり、事業者の高齢化のため、お茶屋は徐々になくなってきた。伝統建築物として「お茶屋」建物はまだ残存している。川井ら（2018）の先行研究によると、簡易宿所が増加することで地域の店舗の減少と住民の流出につながると指摘されており、筆者から見る

と、店舗の減少は「簡易宿所営業」施設の増加に関連するだけではなく、地域関連政策や規制もあり、人口構造の長期的な変化に関係している。この地域の分析結果では、「簡易宿所営業」施設の密度が高いエリアでは、店舗（4→7）と飲食店（7→10）が増加していた。つまり、花街という地域特性もあり宿泊施設が増加することで、実際に飲食店や店舗も増えるため、地域の生活の多様性が高くなると考えられる。

#### 4.6 まとめ

本章では、旅館業法許可施設一覧を用いて元学区を単位にして、「旅館・ホテル営業」と「簡易宿所営業」の密度が高い2つの元学区（永松元学区と菊浜元学区）を調査対象として、2008年と2019年のゼンリン住宅地図の比較分析を通じて、宿泊施設が密集する地域の建物の用途変更の実態を明らかにした。また、宿泊施設の増加が都市に与える影響として、地価の高騰や小売業の増減、住民が減少する等の可能性があるという問題意識に立ち、宿泊施設の増加による周辺の建物用途がどのような変化したのかを具体的に検討した。これらの変化をまとめると以下ようになる。

まず、「旅館・ホテル営業」施設の密度が高い永松元学区からみる。この地域の「住宅」のうち、「戸建て住宅」は減少しており、「商業施設」と「空き家空き地」に変更されるものが多かった。この地域は京都市都市計画では「商業地域」に分類されているため、居住よりは商業の発展の方が重要であり、地域の容積率も400%と高めである。将来的には、より多くの「共同住宅」を建設されると見込まれ、「戸建て住宅」の建物件数は減少し続けるとも考えられる。2019年の「商業施設」のうち、飲食店や事業所へと変化したものは多く、これらの施設の増加により、住民の生活の多様性も高くなる。

次に、「簡易宿所営業」の密度が高い菊浜元学区では、永松元学区と同じく、「住宅」は「商業施設」と「空き家空き地」に変更した件数が最も多い。とりわけ、「戸建て住宅」を「宿泊施設」にしたケースが多い。その一方、「戸建て住宅」の建物件数は減少していたが、「共同住宅」の建物は増加していた。また、この地域における「生活関連施設」の建物が激減していたことを重視すること必要がある。住民の生活に影響を与えるおそれがあり、この地域ならではの「商業施設」のうち「お茶屋」である建物は近年経営者の高齢化の進行により（内貴ら, 2013）、2019年「住宅」や「空き家空地」になったものと思われる。そして、この地域の人口変化を見ると労働人口が増加している一方で、

高齢者が減少していることから、ジェントリフィケーションの傾向があるのではないかと推察される。

調査対象となる2つの地域では、「住宅」のうち「戸建て住宅」から「空き家空き地」に変化した件数が最も多かったとのことは注目すべきである。永松元学区では、「旅館・ホテル営業」の建物が多いため、観光客数の激減により、経営し続けることができない施設も増加すると考え、多くの宿泊施設が売却され、用途変更されることも予想できる。そして、この地域の「商業施設」のうち「飲食店」と「店舗」が増加しており、地域の生活の多様性を高めることができる。観光と生活は対立的に捉える必要はない、住民にとって生活しやすいと同時に観光もできる地域を作るとは可能である。例えば、簡易宿所営業施設が密集する菊浜元学区では、この地域の特性の希薄化と高齢化の進行に伴い、昔からの店舗や産業は減少しているものの、伝統的建築物である京町家（お茶屋型）が存在している。行政には地域の多様性を許容しつつ、伝統的景観を保持する政策が求められる。また、京都市立芸術大学のように、将来下京区には大学キャンパスが立地し学生の往来は増えるとも考えられるが、こうした見込みにより宿泊施設から共同住宅に変更するケースもさらに増加するであろう。将来、宿泊施設は廃業するものがさらに増加すると考えれば、宿泊施設が他の住居系用途に転換することを想定しておけば地域の特性を踏まえた推移となるだろう。高瀬川沿い伝統風景は保持しながら、「戸建て住宅」から他の住居系用途として利活用することも想定しておくといよいのではなかろうか。

## 第5章 簡易宿所の建物様式と事業特性

### 5.1 はじめに

経済のグローバル化やシェアリングエコノミーの拡大に伴い、京都の宿泊施設は急速に増加した。民泊が近年急増する外国人観光客の様々な宿泊ニーズに応え、少子高齢化の中で増え続ける空き家を有効活用することで、地域コミュニティを活性化している

(国土交通省大臣官房広報課, 2018)。京都市における観光が好調であり、旅館業法に基づく営業許可を受けた簡易宿所営業の宿泊施設がこの数年で急増した。その中には、京町家を改修した一棟貸し施設も多い(京都新聞, 2018a)。簡易宿所が急増することにより、地価上昇などが発生していた(京都新聞, 2018b)。しかし2020年にはCOVID-19流行の影響により、それを売却や賃貸へ転用するケースが増加している(京都新聞, 2021a)。

簡易宿所の特徴を論じた文献は多い。たとえば、石川ら(2014)はゲストハウスの簡易宿所を宿泊料金が低価で経営主体が個人であること、コミュニケーションスペースを重視していることを指摘した。また、加登(2020)によると、簡易宿所と地域住民との共存は、良好な関係の構築が重要であるとした。簡易宿所に対する住民の評価は、建物様式によって異なる。近年の簡易宿所は、急増した後に廃業が続いており、空き家を活用した簡易宿所が再び空き家になってしまうことが懸念されている。したがって、本章ではこれらの先行研究と問題を一部共有しつつ、京都市の簡易宿所の建物様式の特徴を総合的に把握することによって、建物様式別の簡易宿所と地域との関連性を明らかにした上で、それらがCOVID-19の流行に対して事業の方向性にどのような違いがあるのかについて考察することを目的とする。

そこで本章では、京都市の都心部4つ行政区の簡易宿所を対象にアンケート調査を行い、建物様式別簡易宿所の特徴と経営属性を照合した。研究分析方法に関しては、カイ二乗検定を通じて、京町家の簡易宿所と非京町家の簡易宿所の特徴および簡易宿所の事業者の属性などを明らかにする。

## 5.2 調査対象とアンケートの手順

京都市保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センターによれば、京都市内に 2021 年 4 月末まで旅館業法によって許可された施設は合計 3,712 件であり、そのうち簡易宿所は 3077 件、旅館・ホテル営業 635 件であった。本章では、旅館業法の許可を受けた「旅館業の種別」の中で「簡易宿所」に分類されている施設を研究対象とする。

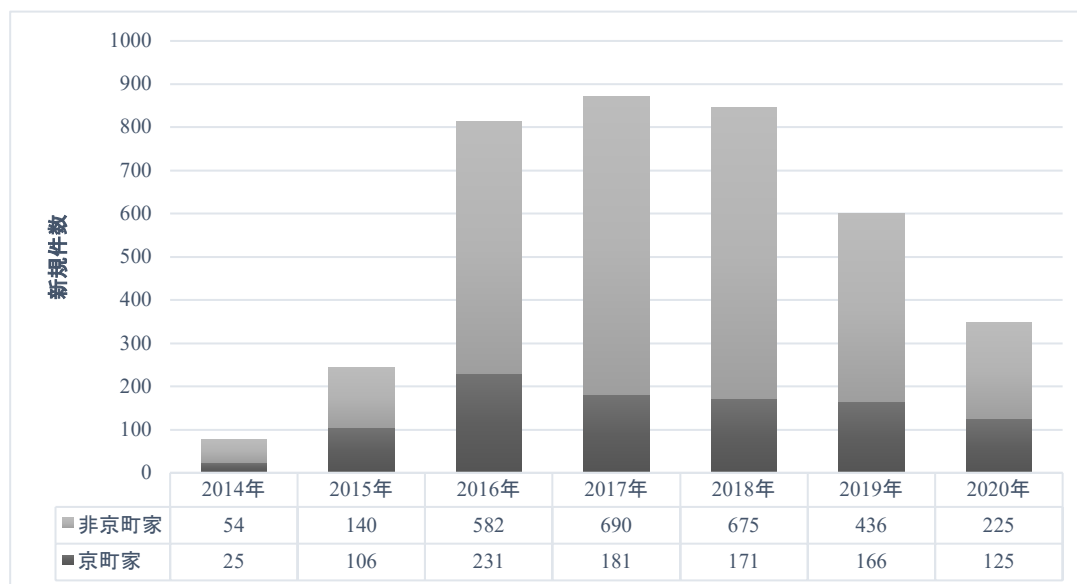


図 5-1 京都市旅館業法簡易宿所の新規許可件数の推移図（建物別）

出典：京都市旅館業法許可施設数の推移(令和 2 年 11 月末日現在 速報値)より筆者作成

図 5-1 は京都市旅館業法簡易宿所営業の新規許可件数の推移表を示したものである。

2014 年の簡易宿所新規許可数のうち、非京町家は 54 件、京町家は 25 件で、2015 年から両者は増加傾向を示している。2016 年になると、非京町家は 582 件、京町家の件数は 231 件となった。2014 年から 2016 年まで、わずか 2 年間で倍増したことがわかる。2016 年から 2018 年でのこの 3 年間の簡易宿所の新規許可数が最も多い。そして、2018 年から簡易宿所の新規許可件数は低下傾向が見られた。それは 2018 年の住宅宿泊事業法（民泊新法）の施行により、町家一棟貸しなどの施設に対しての、「駆け付け要件」が定められたため、そのため、事業者にとって運営する費用が高くなり、経営困難が発生したためである（日本経済新聞, 2020）。よって、簡易宿所営業の申請が減少する要因の一つと考えられる。図 2 を示したように 2019 年から非京町家の件数は 675 件から 436 件に大幅に減少した。京町家の件数はやや減っている。さらに、2020 年 COVID-19 の流行で非京町家の申請件数は、前年度に比べると半分以下に急減し、京町家の件数の減少も目立ってきた（図 5-1 を参照）。川井ら（2021）の調査によれば、2016 年から 2020 年までで、

廃業が 29 件、23 件、86 件、171 件、580 件と 2018 年以降増加している。

表 5-1 は本調査の調査概要一覧表を示したものである。2016 年から 2018 年この 3 年間の簡易宿所新規許可施設件数が最も多かった。COVID-19 の流行の影響を受けた簡易宿所の状況を把握するため、2016 年から 2018 年まで 3 年間の間に許可を受けた京都市都心 4 行政区（上京区・中京区・下京区・東山区）の簡易宿所を選択した。

表 5-1 調査概要

調査地域		京都市都心4行政区（上京区・中京区・下京区・東山区）
調査方法		アンケート用紙を用いた郵送調査
配布件数		1063件（郵便受けがない施設を除く）
調査期間		2021年6月10日から7月31日（当日消印有効）
回収状況		144票 16.6%（宛名不明など返送されたものを除く）
主な調査項目	1.宿泊施設の基本情報	①建物状況（単選）②改築する前の用途（複選）③建物様式（単選）④部屋タイプ（複選）⑤延べ面積（記）⑥客室数（記）⑦最大宿泊人数（記）⑧宿泊料金（記入）⑨鍵の渡す有無（単選）⑩食事サービスの有無（単選）⑪相部屋の有無（単選）⑫コミュニケーションスペースの有無（単選）⑬喫煙スペースの有無（単選）
	2.宿泊者の特徴	①来訪方向（単選）②年齢層（複選）③旅行形態（単選）
	3.地域との関係	①開業際に事前説明の有無（単選）②町内会に参加の有無（単選）③管理者の常駐の有無（単選）④地域情報の発信（複選）
	4.行政の補助と経営方針	経営上困ることの度合い（①～⑧単選）：①融資の申請②宿泊客が少ない③家賃の支払い④借金の返済⑤従業員の給料を支給⑥公共料金の支出⑦個人への助成金がない⑧コロナの休業⑨その他（自由記述） 必要政策の度合い（①～⑦単選）：①融資の返済の延長など②持続的な補助金の支援③宿泊税の徴収の一時停止④宿泊施設の公共料金の減免⑤徴収された宿泊税の還元⑥新規宿泊施設の参入⑦家賃補助⑧その他（自由記述） ①COVID-19流行の影響で宿泊料金の変更状況（単選）②事業の方向性（単選）
	5.事業者の基本情報	①開業動機（複選）②回答者の属性（単選）③経営主体（単選）④土地・建物の所有状況（単選）⑤施設経営件数（単選）

出典：筆者作成

調査方法はアンケート用紙を用いた郵送調査である。郵送した封筒の中身は、依頼文（A4 用紙 1 枚）、アンケート（A3 用紙 1 枚）、返信用料金受け人払い封筒（1 通）である。当初配布したアンケートの中に、郵便受けがなかったことにより宛名不明となって返送されたものがあったため、配布の途中段階で事前に「施設名称」を用いてインターネットや Google Street View での検索を通じて、簡易宿所の郵便受けの有無の確認を行っ

た。そして、最後に配布した件数は 1,063 となり（2021 年 7 月 2 日）、7 月 31 日消印分まで回収した。最終的には、合計 144 の回答票を回収した。宛名不明などで返送されたもの（198 件）を除いた 919 件を分母にすると、回収率は 16.6%であった。COVID-19 の流行により、事業者や管理者が日常的に施設に行くことが困難な面もあり、回収率が低くなったと推測される。

本調査は 5 つの項目で構成されている。第 1 項目では、宿泊施設の基本状況をまとめる。建物の改築状況、改築する前の用途、建物様式、施設の部屋タイプ、面積、客室数、最大宿泊人数、宿泊料金、鍵渡し状況、食事サービスや相部屋、コミュニケーションスペース、喫煙スペースの有無である。第 2 項目では、宿泊者の特徴を集計する。来訪方向、年齢層、旅行形態の 3 つである。第 3 項目は、地域との関係についての項目である、開業時の事前説明の有無、町内会への参加の有無、管理者の常駐の有無、宿泊者へ地域魅力情報の発信である。第 4 項目では、経営上の困ることについての 8 つの質問と 1 つの自由記述である。「まったく困っていない」、「あまり困っていない」、「やや困っている」、「とても困っている」の 4 つの尺度を用意した。必要な政策に関するものは京都市簡易宿所連盟（2021）の調査項目を参照した。7 つの問いと 1 つの自由記述である。「まったく重要ではない」、「あまり重要ではない」、「やや重要」、「とても重要」の 4 つの尺度を設けた。さらに、COVID-19 の流行の影響による宿泊料金の変更状況、事業の方向性についても質問した。第 5 項目は、事業者の基本情報である。先行研究の石川ほか（2014）のアンケートの調査項目の一部を参照した。本研究では、主に上記 5 つの項目の調査データを分析する。

## 5.3 調査結果

### 5.3.1 簡易宿所の特徴

本研究は回収した回答票に基づいて、簡易宿所の特徴を把握した（表 5-2 を参照）。簡易宿所の建物の改築状況について、改築されたものが 86.1%（124 件）で、新築は 13.9%である。建物様式について尋ねたところ、京町家<sup>17</sup>の施設は 91 件であり、全体の 6 割以上を占め、非京町家<sup>18</sup>では 34.7%（50 件）を占めた。つまり、今回の分析対象と

<sup>17</sup> 京都市京町家の保全及び継承に関する条例（京町家条例）における京町家の定義を参照したうえで、木造長屋も含める。

<sup>18</sup> 非京町家とは、京町家以外の建物と指す。その中、共同住宅やマンション、ビルなどの建物を含める



された施設の中に、京町家の割合が大きかったことがわかった。簡易宿所の建物用途変更状に関しては、簡易宿所として用途変更される前は、「住宅」だったものの割合が大きく、78.5%であった。次いで「店舗」（13.9%）と「空き家・空き地」（9%）であった（表 5-3 を参照）。簡易宿所の部屋タイプに関しては、和式（83.3%）と洋式（56.3%）の割合が大きい。これは、これは、回答を回収した施設の中には京町家が多かったことにより、和式の部屋が多かったことが考えられる（表 5-4 を参照）。

表 5-5 に示したように簡易宿所の平均面積は 114.7 m<sup>2</sup> であり、客室数の平均は 3 つである。

COVID-19 の流行する前の経営状況について尋

ねたところ、1 人 1 泊素泊まりの平均宿泊料金は 10591.9 円であった。先行研究の石川（2017）で示されたゲストハウスの素泊まりの宿泊料金と比較すると、高いことが明らかになった。また、6 割以上は京町家施設のため、建物様式と宿泊料金との関連性があると推測される。

続いて、簡易宿所において宿泊者が宿泊する際に対面で鍵を渡しているかどうかの結果について、7 割（75%）以上の施設は対面で鍵を渡しており、反対に対面で鍵を渡さない施設は少数であった。これは非京町家の施設、例えば、共同住宅の簡易宿所であれば、電子キーや郵便受けに鍵を入れる形で鍵を

渡しているからであると推測される。食事サービス提供の有無については 77.1%（111 件）の施設が提供しておらず、食事サービスを提供している施設は 22.2%（32 件）であった。また、食事サービスの提供なしと回答した簡易宿所に対しては宿泊客の主な食事場所も尋ねた。その結果は 7 割（82 件）あまりが宿泊施設周辺の個人飲食店を利用しており、それ以外の約 3 割（21 件）はコンビニ・スーパーのなどを利用していることがわ

表 5-2 簡易宿所の特徴

統計指標	分類指標	件数	パーセンテージ (%)
建物状況	改築	124	86.1
	新築	20	13.9
	合計	144	100
建物様式	非京町家	50	34.7
	京町家	91	63.2
	無回答	3	2.1
	合計	144	100
鍵渡し状況	無	36	25.0
	有	108	75.0
	合計	144	100
食事サービスの提供	無	111	77.1
	有	32	22.2
	無回答	1	0.7
	合計	144	100
相部屋の有無	常にある	12	8.3
	繁忙期だけある	1	0.7
	ない	130	90.3
	無回答	1	0.7
	合計	144	100.0
コミュニケーションスペースの有無	無	92	63.9
	有	52	36.1
	合計	144	100
喫煙スペースの有無	無	107	74.3
	有	37	25.7
	合計	144	100

出典：筆者作成

表 5-3 簡易宿所の用途変更状況

項目	パーセント
住宅	78.5%
店舗	13.9%
空き家・空地	9.0%
その他	6.3%
飲食店	3.5%

出典：筆者作成

かった（表 5-6 を参照）。このことより、簡易宿所周辺の地元の飲食店など企業が協力して観光消費を促進するルートを整えれば、その利益を共有することができる可能性がある（東, 2020）。

相部屋の有無について、「ない」と回答した件数は 130 件で、全体の 90.3%を占めている。また 6 割（92 件）以上の簡易宿所施設はコミュニケーションスペースがないと回答している。地域居住者と簡易宿所の共存に向けて、簡易宿所に対する要望の一つは喫煙と防災完備（加登, 2020）であるが、今回の簡易宿所の中で喫煙スペースがある簡易宿所は 37 件しかなく、全体の 25.7%であった（表 5-2 を参照）。

ゲストハウス簡易宿所は食事サービスを提供していないため、素泊まりの宿泊料金は安くなる。一方、京町家簡易宿所でも食事サービスの提供はなく、宿泊料金は高価であったことがわかった。この点は先行研究（石川, 2017）と異なっている。先行研究ではコミュニケーションスペースを重視していること、多数の施設は相部屋を設置していることが特徴としてあげられたが、本調査では 9 割以上の施設は相部屋を設置しておらず、6 割以上の施設でコミュニケーションスペースがなかった。

表 5-4 部屋タイプ

項目	パーセント
和式	83.3%
洋式	56.3%
ドミトリ式	6.9%
その他	2.1%

出典：筆者作成

表 5-5 簡易宿所の基礎情報

項目	平均値
面積（㎡）	114.7
客室数（個）	3.5
最大宿泊人数	10.1
宿泊料金(円)	10591.9

出典：筆者作成

表 5-6 宿泊客主な食事場所

項目	パーセント
宿泊施設周辺の飲食店	79.6%
コンビニ・スーパーで食材購入後、調理	15.5%
コンビニ・スーパーの弁当	2.9%
その他	1.9%

出典：筆者作成

### 5.3.2 簡易宿所の利用者の特徴

簡易宿所の宿泊者の特徴についての調査結果を表 5-7 に示している。まずは、COVID-19 が流行する以前の宿泊者の来訪元について尋ねたところ、海外からの宿泊者が多く全体の 70.1%（101 件）を占めた。次いで京都府外全体 25.7%（37 件）であった。利用者の年齢層については、30 代～40 代の割合が高く、全体の 7 割（75.7%）以上

表 5-7 宿泊者の特徴

統計指標	分類指標	件数	パーセンテージ (%)
宿泊者の来訪方向	京都市内	3	2.1
	京都市外の京都府	2	1.4
	京都府外	37	25.7
	海外	101	70.1
	無回答	1	0.7
	合計	144	100
宿泊者の年齢層	10代～20代	9	6.3
	30代～40代	109	75.7
	50代～	26	18.1
	合計	144	100
旅行形態	1人旅	12	8.3
	2人旅	50	34.7
	3人旅	22	15.3
	4人旅（以上）	60	41.7
	合計	144	100

出典：筆者作成

であった。旅行形態は4人旅（41.7%）と2人旅（34.7%）を回答した施設が多かった。今回の調査における簡易宿所は京町家の施設が多く、宿泊料金は先行研究石川（2017）と比べて比較的高いため、一定資金力を持つ人が利用していることが推測できる。

5.3.3 簡易宿所の事業者の特徴

事業者の特徴に関して、まず経営主体について、個人経営が76件で全体の52.8%、会社経営は68件で47.2%を占めていた（表5-8を参照）。簡易宿所の経営主体は、以前は個人経営の方が多かったが、近年会社経営の方が増加する傾向が見られている（石川, 2018）。同じ行政区内での宿泊施設経営数は1軒と回答した件数63件と最も多く、全体の43.8%を占めた。簡易宿所事業の開業動機と目的に関しては、「現金収入・利益獲得」と回答した割合（72.5%）が最も多かった。次いで、「旅行者とのコミュニケーション」（49.3%）と「伝統的建築物の保存と活用」（45.1%）であった（図5-2を参照）。

表 5-8 経営主体の特徴

統計指標	分類指標	件数	パーセンテージ (%)
経営主体	会社	68	47.2
	個人	76	52.8
	合計	144	100

出典：筆者作成

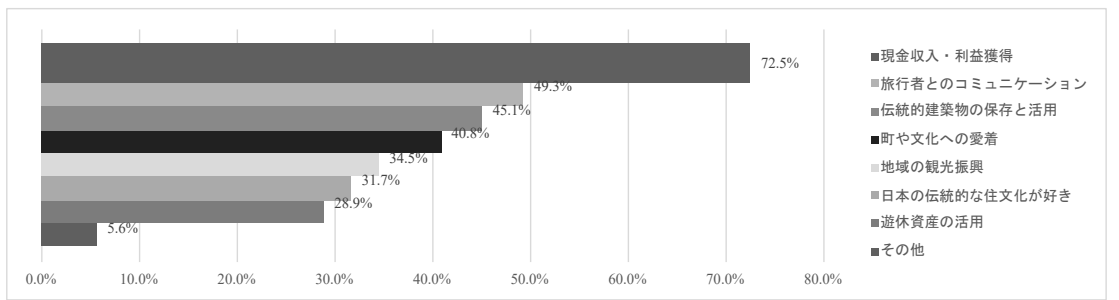


図 5-2 開業動機

出典：筆者作成

また、簡易宿所として用途変更する前、土地や建物の所有状況について尋ねたところ、土地は他人が所有していたというケースは70件であり、全体の48.6%を占める。建物の所有状況と土地の所有状況は同じところがあり、開業する前は建物を所有しておらず、他人から購入した件数は68件で全体の47.2%を占めた。このアンケートを回答した者の属性については、事業者と回答した件数が91件で全体の63.2%を占める（表5-9を参

表 5-9 簡易宿所の所有状況と回答者属性

統計指標	分類指標	件数	パーセンテージ (%)
開業する前の土地所有状況	他人	70	48.6
	非他人	68	47.2
	無回答	6	4.2
	合計	144	100
開業する前の建物所有状況	他人	68	47.2
	非他人	69	47.9
	無回答	7	4.9
	合計	144	100
回答者属性	事業者	91	63.2
	非事業者	53	36.8
	合計	144	100

出典：筆者作成

照)。

5.3.4 簡易宿所と地域の関係

簡易宿所と地域の関係については、開業する際には事前説明の状況と町内会参加状況、管理者の常駐状況などの方面から検証したい（表 5-10 を参照）。まず、簡易宿所を開業する前には施設周辺の住民に事前開業説明を行うことが必要である。このことについて尋ねたところ、9 割（91.7%）以上の簡易宿所は開業する前に事前説明を行ったことがわかった。一方、少数の簡易宿所は事前説明を行っていなかった。

次に、当簡易宿所が所属している町内会に参加したことがどうかについて、参加したことがあると回答した件数は 126 件で全体の 87.5%であった。参加したことがない割合は 11.8%となった。参加したことがあるという回答者に対しては、町内会に参加する内容についても尋ね

表 5-10 地域との関係情報

統計指標	分類指標	件数	パーセンテージ (%)
事前説明	無	11	7.6
	有	132	91.7
	無回答	1	0.7
	合計	144	100
町内会の参加状況	無	17	11.8
	有	126	87.5
	無回答	1	0.7
	合計	144	100
管理者常駐状況	近隣建物に住み込み	113	78.5
	なし	24	16.7
	なし	7	4.9
	合計	144	100

出典：筆者作成

た。町内会に参加した内容のうち「町会費の支払い」（94.4%）と回答した施設が最も多く、次いで「お祭りに参加」（44.8%）、「町内会の会議や総会に参加」（29.4%）、「普段の町清掃や環境活動」（28%）や「防災活動」（26.6%）などが多かった（図 5-3 を参照）。

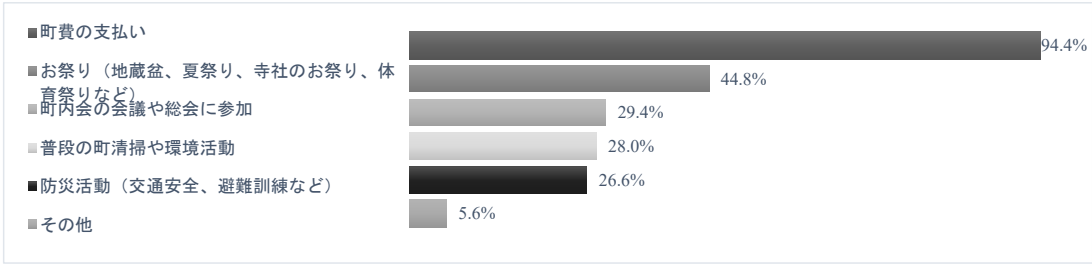


図 5-3 町内会に参加する内容

出典：筆者作成

町内会に参加したことがないと回答した施設に対して聞いた、参加しない理由としては、「常に常駐していないため」（33.3%）と「関心や興味を持っていない」（26.7%）という割合が大きかった（図 5-4 を参照）。

また、管理者の常駐状況については、施設の近隣に管理者が常駐している件数が 113 件あり、全体の 78.5%を占めていた。管理者が該当施設に住み込みの件数は 24 件で、全体の 16.7%を占めた（表 5-10 を参照）。加登（2020）によると、常駐は地域居住者が簡易宿

所に対する要求の一つとなっている。管理者が常駐することに関しては、今回の調査では、ほとんどの簡易宿所が基準を満たしていた。

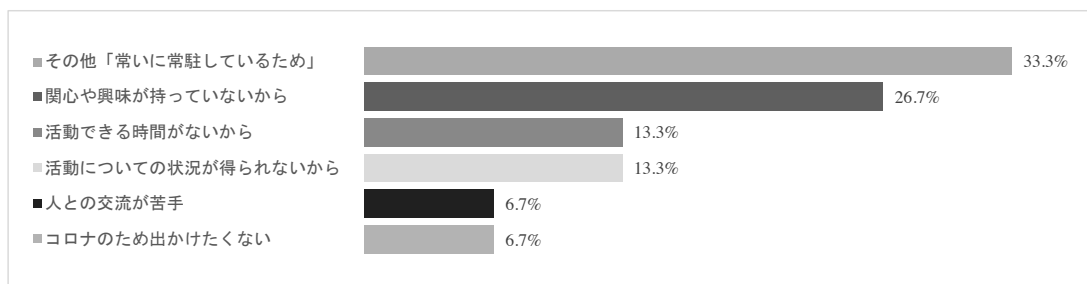


図 5-4 町内会に参加しない理由

出典：筆者作成

そして、「どのような手段で宿泊者に地域の魅力を発信しているか」を尋ねたところ、「施設周辺のグルメマップを自作している」との回答が最も多かった（68.1%）。次いで、SNS への周辺観光情報の発信を行っているところが多い（43.3%）。ほとんどの簡易宿所は施設周辺のグルメマップや観光情報など、自作の形で宿泊者に地域情報をアピールしている（図 5-5 を参照）。これは、地域経済にポジティブな影響を与えているといえる。

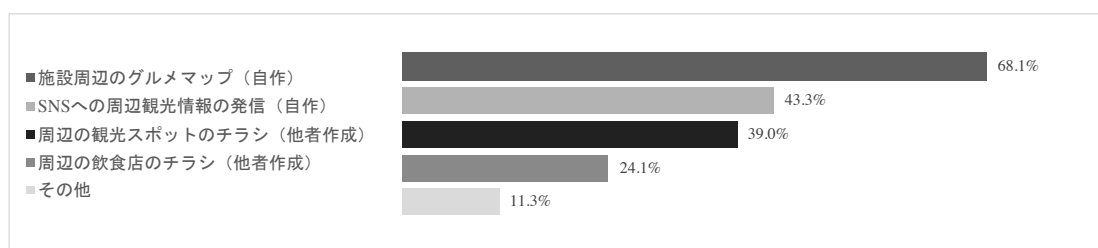


図 5-5 地域魅力発信方法

出典：筆者作成

#### 5.4.5 簡易宿所の経営状況

COVID-19 の流行で、観光産業にも大きな影響が出ている。とりわけ宿泊産業では、旅館活動が制限され、宿泊のニーズが大幅に減少したため、多くの宿泊施設が営業停止に陥るなどの事態が発生した。本研究の調査では、COVID-19 の流行期間中に簡易宿所を経営していく上で困っていることを 4 つの尺度として分類している。まったく困っていない、あまり困っていない、やや困っている、とても困っているという 4 つである。表 5-11 は現在の簡易宿所の経営に関する困っていることの度合いの一覧表を示している。

現在簡易宿所を経営している上で困っていることの度合いの結果に関しては、「とても困っている」と回答した人の理由は、「宿泊客がいない」（81.3%）、「コロナで休業」（54.2%）、「個人への助成金がない」（39.6%）などであったことが明らかになった。COVID-19 の流

行で、観光客は急減していることがわかった。それに伴い、宿泊ニーズが減少し、簡易宿所の廃業が相次いだ。しかし、宿泊施設に対する政府からの支援はほとんどなく、特に個

表 5-11 現在経営に関する各困っていることの度合い一覧表

項目	件数(%)											
	まったく困っていない	%	あまり困っていない	%	やや困っている	%	とても困っている	%	無回答	%	合計	%
融資の申請	38	26.4	38	26.4	28	19.4	26	18.1	14	9.7	144	100
宿泊客がない	2	1.4	3	2.1	20	13.9	117	81.3	2	1.4	144	100
家賃の支払い	42	29.2	21	14.6	21	14.6	43	29.9	17	11.8	144	100
借金の返済	30	20.8	14	9.7	37	25.7	53	36.8	10	6.9	144	100
従業員の給料を支給	42	29.2	20	13.9	30	20.8	36	25	16	11.1	144	100
公共料金の支出	30	20.8	24	16.7	42	29.2	38	26.4	10	6.9	144	100
個人への助成金がない	31	21.5	7	4.9	26	18.1	57	39.6	23	16	144	100
コロナの影響で休業	17	11.8	4	2.8	30	20.8	78	54.2	15	10.4	144	100

出典：筆者作成

人事業者は大きな困難を抱えている。

この点に関しては自由記述式の「その他」の中における個人事業者への支援、宿泊施設への給付金や維持・修繕費用がないなどの回答から明らかである。個人事業者に対する資金面の支援はないということであった（表 5-12 を参照）。

表 5-12 現在経営に関する困っていること「その他」の回答一覧表

「その他」の回答	度合い	件数
維持費	やや困っている	1
個人事業者への支援	とても困っている	1
給付金がない		1
メンタルの維持		1
修繕費		1
外国人観光客がない		1
給付金（飲食店は協力金があるが、宿泊施設は1円もない）		1
清掃業者の存続		1
合計		8

出典：筆者作成

また、簡易宿所として受けた支援策としては、「融資の返済の延長など」に関して、「とても重要」と回答した件数は 67 件であり、全体の 46.5%を占めている。また、「持続的な補助金の支援」が「とても重要」と考えている簡易宿所は 102 件（70.8%）であった。「宿泊税の徴収の一時停止」（59.0%）、「宿泊施設の公共料金の減免」（56.3%）などが最も重要であった（表 5-13 を参照）。これは、京都市簡易宿所連盟の調査結果と同じであった。

現在政府から受けた政策で「その他」を回答した件数は6件、「やや重要」と回答したのは、「あきらめて、他の事業へ挑戦支援」が1件、「とても重要」と回答した件数は5件であり、その他に以下のような回答があった。例えば、「企業には雇調金の制度があるが、個人にはない、何らかの制度や支援が必要」、「飲食店のよう、休業したら1日6万円もらえるような制度がほしい。宿泊所は休業対象ではないため。休業しても1円ももら

表 5-13 現在政府から受けた施策の度合い一覧表

項目	件数(%)											
	まったく重要ではない	%	あまり重要ではない	%	やや重要	%	とても重要	%	無回答	%	合計	%
融資の返済の延長など	23	16	13	9	29	20.1	67	46.5	12	8.3	144	100
持続的な補助金の支援	6	4.2	7	4.9	23	16	102	70.8	6	4.2	144	100
宿泊税の徴収の一時停止	8	5.6	17	11.8	24	16.7	85	59	10	6.9	144	100
宿泊施設の公共料金の減免	7	4.9	14	9.7	29	20.1	81	56.3	13	9	144	100
徴収された宿泊税の還元	12	8.3	20	13.9	25	17.4	74	51.4	13	9	144	100
新規宿泊施設の参入	22	15.3	27	18.8	22	15.3	53	36.8	20	13.9	144	100
家賃補助	24	16.7	20	13.9	18	12.5	67	46.5	15	10.4	144	100

出典：筆者作成

えない」というような回答があった。政府によって簡易宿所への支援を行う余地がまだ多く残っていることは明らかであり、各業界に対する支援や補助などが公平に行われることが望しいということがわかった（表 5-14 を参照）。

表 5-14 現在政府から受けた政策「その他」の回答一覧表

その他の回答	度合い	件数
あきらめて、他の事業へ挑戦支援	やや重要	1
企業には雇調金の制度があるが、個人にはない、なにかの制度や支援が必要	とても重要	1
飲食店のよう、休業したら1日6万円もらえるような制度がほしい。宿泊所は休業対象ではないため。休業しても1円ももらえない		1
GOTO再開		1
支出が先行する補助会ではなく、外出自粛に対する協力金		1
物件は賃貸ではなく者入金返済のため（持ち家）、家賃補助がうけられない		1
合計		6

出典：筆者作成

そして、COVID-19 の流行により簡易宿所の経営状況を尋ねたところ、約7割（69.1%）の簡易宿所の宿泊料金は安くなっていたが、83.3%（120 件）の簡易宿所は事業持続を希望していることと、2割未満の簡易宿所は事業転換を考えていることがわかった（表 5-15 を参照）。「事業転換」を選択した簡易宿所に対する質問のうち、「事業転換の方向性」については、「長期的な賃貸住宅」が29%（7 件）、「売買」が25%（6 件）、「その他」が26%（7 件）、「飲食店」が4.2%、「シェアハウス・オフィス」が4.2%で各1件、「無回答」

は8%で2件であった（図 5-6 を参照）。

表 5-15 経営状況

統計指標	分類指標	件数	パーセンテージ (%)
COVID-19の流行した後の宿泊料金の変化	安くした	100	69.4
	高くした	1	0.7
	変化なし	42	29.2
	無回答	1	0.7
	合計	144	100.0
事業転換の方向性	事業転換	24	16.7
	持続	120	83.3
	合計	144	100.0

出典：筆者作成

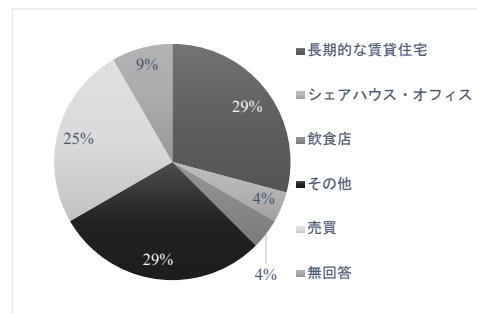


図 5-6 事業転換の方向性

出典：筆者作成

#### 5.4 簡易宿所と各特徴との関連性の検定

建物様式によって簡易宿所の特徴も異なると考えられる。それを検討するため、クロス集計とカイ 2 乗検定を行った。表 5-16 はカイ 2 乗検定が有意であったものの結果を示している。まず、建物状況に関しては、改築した簡易宿所が多かった。そのうち京町家が多くを占めた。続いて、簡易宿所の建物様式とコミュニケーションスペースの有無についての関連性の結果では、有意な結果が得られた。京町家の方が非京町家よりコミュニケーションスペースなしの回答が多かったといえる。そして、喫煙スペースの有無に関しても有意差が認められた。よって京町家より、非京町家の方が喫煙スペースを設置する割合が高いといえる。

次いで、簡易宿所の建物様式別では、地域との関係の要因の関連性について、「管理者常駐状況」が有意な結果であった。京町家の施設の近隣に管理者を常駐させていると回答した割合が約 9 割であるのに対し、非京町家は、建物に住み込みの割合が多かったことがわかった。一方、「開業の事前説明」と「町内会に参加した状況」については、p 値は 5% より大きく、有意差が認められなかった。これは建物様式とこの 2 つの要因との関連がないことを意味する。

また、現在簡易宿所を経営していく上で困っていることに関しては、「融資の申請」に有意差が認められた。非京町家は「とても困っている」と回答した件数が 16 件

(36.4%) あり、京町家は「まったく困っていない」(26 件)と「あまり困っていない」(28 件)と回答した件数が多かった。続いて、政府から受けたい政策との関連について検定の結果は、「徴収された宿泊税の還元」が非京町家にとって重要であることがわかった。そして、「新規宿泊施設の参入一時停止」に関しては、有意差があった。京町家の簡



易宿所にとっては新規宿泊施設の参入の一時停止が「とても重要」(45.1%)であり、非京町家では「とても重要」と回答した件数は15件(37.5%)であったことがわかった。

表 5-16 建物様式との関連要因のクロス集計

統計指標		分類指標	非京町家		京町家		合計		フィッシャーの正確検定値	正確な有意確率(両側)
			N	%	N	%	N	%		
簡易宿所の特徴	建物状況	改築	35	70.0	87	95.6	122	86.5		<0.01**
		新築	15	30.0	4	4.4	19	13.5		
	鍵渡し状況	無	14	28.0	22	24.2	36	25.5		0.69
		有	36	72.0	69	75.8	105	74.5		
	食事サービスの提供	無	40	80.0	70	77.8	110	78.6		0.83
		有	10	20.0	20	22.2	30	21.4		
	相部屋の有無	常にある	5	10.0	6	6.7	11	7.9	1.091	0.69
		繁忙期だけある	0	0.0	1	1.1	1	0.7		
		無	45	90.0	83	92.2	128	91.4		
	コミュニケーションスペースの有無	無	26	52.0	66	72.5	92	65.2		0.02*
		有	24	48.0	25	27.5	49	34.8		
	喫煙スペースの有無	無	27	54.0	79	86.8	106	75.2		<0.01**
		有	23	46.0	12	13.2	35	24.8		
地域との関係	開業の事前説明	いいえ	5	10.2	6	6.6	11	7.9		0.516
		はい	44	89.8	85	93.4	129	92.1		
	町内会に参加した状況	いいえ	9	18.0	8	8.9	17	12.1		0.175
		はい	41	82.0	82	91.1	123	87.9		
	管理者常駐状況	近隣	31	62.0	81	89.0	112	79.4	16.989	<0.01**
		建物に住み込み なし	17 2	34.0 4.0	6 4	6.6 4.4	23 6	16.3 4.3		
経営していく上で困っていること	融資の申請	まったく困っていない	11	25.0	26	31.3	37	29.1	11.33	0.01*
		あまり困っていない	9	20.5	28	33.7	37	29.1		
		やや困っている	8	18.2	20	24.1	28	22.0		
		とても困っている	16	36.4	9	10.8	25	19.7		
政府から受けたい政策	徴収された宿泊税の還元	まったく重要ではない	5	11.6	7	8.2	12	9.4	9.027	0.03*
		あまり重要ではない	3	7.0	16	18.8	19	14.8		
		やや重要	14	32.6	11	12.9	25	19.5		
		とても重要	21	48.8	51	60.0	72	56.3		
	新規宿泊施設の参入一時停止	まったく重要ではない	11	27.5	11	13.4	22	18.0	8.076	0.04*
		あまり重要ではない	11	27.5	15	18.3	26	21.3		
		やや重要	3	7.5	19	23.2	22	18.0		
		とても重要	15	37.5	37	45.1	52	42.6		
経営主体		会社	16	32.0	51	56.0	67	47.5		0.01*
		個人	34	68.0	40	44.0	74	52.5		
事業の方向性		事業転換	13	26.0	10	11.0	23	16.3		0.03*
		継続	37	74.0	81	89.0	118	83.7		
*n<0.05 **n<0.01 期待度数が5未満のセルが2を超える場合はフィッシャーの正確確率検定値を表示した										

\*p<0.05,\*\*p<0.01 期待度数が5未満のセルが2割を超える場合はフィッシャーの正確確率検定値を表示した

出典：筆者作成

そして、建物様式別に施設の特徴の差異を検討するために、面積や客室数、最大宿泊人数、宿泊料金の各尺度得点について t 検定を行った(表 5-17 を参照)。その結果、客室数( $t=-3.248, df=138, p<.001$ )と最大宿泊人数( $t=-3.626, df=138, p<.001$ )について、平均値をみると、京町家よりも非京町家の方が多かった。宿泊料金( $t=4.393, df=132, p<.001$ )について、平均値を見たところ、非京町家よりも京町家の方が有意に高くなっている。これは多くの京町家の簡易宿所は一棟貸しのため、宿泊料金は高くなっていることが推

測できる。面積の平均値の差については、建物様式別の有意差は認められなかった

( $t=0.893, df=119, n.s.$ )。京町家の簡易宿所の宿泊料金は、非京町家の宿泊料金よりも高かった。また、客室数も少なく、建物の面積も小さい。非京町家よりも京町家の簡易宿所の宿泊料金が高い理由は、多くの京町家がブランドを活かして小規模な建物を一棟貸しにしており、宿泊料金が高くなるためだと考えられる。京町家の簡易宿所は客室数が少なく、最大宿泊人数が少ないという分析結果であったことから、小さなものを高く貸しているのだと考えられる。

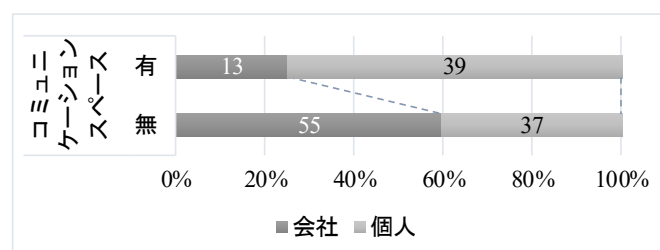
表 5-17 建物様式別の平均値と標準偏差及び t 検定の結果

項目	建物様式	件数	平均値	標準偏差	t 値	自由度	有意確率(両側)
面積 (m2)	京町家	80	106.48	128.81	-0.893	119	0.37
	非京町家	41	131.01	167.62	-0.821	64.868	0.42
客室数 (件)	京町家	91	2.48	1.78	-3.248	138	<.001**
	非京町家	49	4.18	4.38	-2.606	56.679	0.012
最大宿泊人数 (人)	京町家	91	7.07	5.06	-3.626	138	<.001**
	非京町家	49	13.49	15.47	-2.827	53.598	0.007
宿泊料金(円)	京町家	85	13013.12	9010.36	4.393	132	<.001**
	非京町家	49	6703.45	5851.18	4.906	130.054	<.001

\* $p<0.05$ , \*\* $p<0.01$

出典：筆者作成

簡易宿所の経営主体が個人の場合、非京町家と回答した件数は 34 件 (68.8%) を占めた。会社の方が京町家の簡易宿所を経営している割合が多いことが解釈できる。つまり、近年は京町家の簡易宿所に投資する会社の割合が増えている傾向にあると考えられる。COVID-19 の流行による簡易宿所の建物様式と事業の方向性についての関連性に有意な結果が得られた。京町家の方が非京町家より簡易宿所の事業を継続したいとの回答が多かったと解釈できる。建物様式と事業者特徴との関連性については、すべての要因に有意性が認められた。



( $N=144, p<0.01, \chi^2<0.01$ )

図 5-7 経営主体とコミュニケーションスペースとの関連性

出典：筆者作成

さらに、経営主体別で宿泊施設のコミュニケーションスペース有無との関連性を見た

ところ、有意な結果が得られた ( $\chi^2=16.127$ ,  $df=1$ ,  $p<.01$ )。この結果と図 5-7 を合わせてみると、個人事業者による施設の方が会社事業者によるものよりコミュニケーションスペースがある件数が多いことが解釈できる。

表 5-18 事業方向性との関連要素のクロス集計

統計指標	分類指標	事業転換		継続		合計		フィッシャーの正 確検定	正確な有意 確率（両側）
		N	%	N	%	N	%		
町内会に 参加状況	いいえ	8	33.30	9	7.60	17	11.90		<0.01**
	はい	16	66.70	110	92.40	126	88.10		
管理者常 駐状況	近隣	16	66.70	97	80.80	113	78.50	5.591	0.05*
	建物に住み込み	8	33.30	16	13.30	24	16.70		
	なし	0	0.00	7	5.80	7	4.90		
*p<0.05,**p<0.01      期待度数が5未満のセルが2割を超える場合はフィッシャーの正確確率検定値を表示した									

出典：筆者作成

そして、簡易宿所事業方向性との関連要素を見たところ、町内会への参加状況と管理者が常駐しているかどうかについての関連性には有意な結果が得られた（表 5-18 を参照）。簡易宿所の事業を継続する施設は事業転換する施設より、施設に所属している町内会によく参加していると解釈できる。地域住民らが重視していることは管理者が常駐しているかどうかであり、こうした風潮を受けてか、事業継続したい者は、事業転換したい者よりも管理者を近隣に常駐させていることがわかった。

## 5.5 まとめ

本章では、京都市都心 4 行政区における 1,063 件の旅館業法に基づく簡易宿所を対象にアンケートを送付し、回収できた 144 件を分析対象として建物様式別に分類した上で簡易宿所の特徴を考察した。そして、カイ 2 乗検定により、簡易宿所の特徴と事業の方向性が建物様式によって異なることを明らかにした。

非京町家よりも京町家の簡易宿所の宿泊料金が低い理由は、多くの京町家がブランドを活かして小規模な建物を一棟貸しにしているためだと考えられる。宿泊料金が低くなるためだと考えられる。京町家の簡易宿所は客室数が少なく、最大宿泊人数が少ないという分析結果であったことから、小さなものを高く貸しているのだと考えられる。これを反映して、コミュニケーションスペースについては、京町家よりも非京町家に相対的に多く見られた。

また、COVID-19 の流行の影響による今後の事業の方向性については、京町家の簡易宿所は非京町家よりも事業を継続する傾向が見られた。簡易宿所の経営主体に関しては

非京町家に個人事業者が多かった。一方、京町家は会社により経営されていることが多かった。いずれも町内会に参加し、簡易宿所の周辺に管理者が常駐している。京町家の施設は管理者が近隣に常駐している割合が多く、非京町家の施設は管理者が施設の建物に住み込みをしている。さらに、簡易宿所の事業を継続したいと考えている施設は、地域住民との関係を重視していると考えられる。

そして、現在 COVID-19 の流行により、簡易宿所を経営していく上で困っていることに関しては、「コロナの休業」と「宿泊客がいない」ということであった。その他に関しては、個人の簡易宿所事業者に対する補助金がないことがあった。簡易宿所が政府から受けた最も重要な項目は、「持続的な補助金の支援」、「宿泊施設の公共料金の減免」、「宿泊税の徴収の一時停止」であることがわかった。これは、京都市簡易宿所連盟（2021）が実施した結果と合致していた。京都市の宿泊施設はすでに飽和状態にあると考えれば、COVID-19 の流行の影響により優勝劣敗の段階に入ったと言えるのかもしれない。

簡易宿所は多様化しており、本研究は簡易宿所の建物様式からその特徴を考察したが、将来的には会社の類型からその特徴を論じる可能性もある。簡易宿所を経営している会社が増えているが、海外の会社が京町家の簡易宿所を経営している例もよく見られる。これらの会社が所有している簡易宿所の類型は、会社によって異なると考えられる。今後、地域住民との共存を図るためには、会社別で経営されている簡易宿所の類型と地域住民との関係を含め、経営に対する考え方を考察する必要がある。

## 第6章 京町家型の簡易宿所の特徴

### 6.1 はじめに

京都市における都心4区（上京区・中京区・下京区・東山区）の開発により、歴史的建築物である京町家の滅失が進行している。京町家の空き家率は14%を超えていると言われる中で（京都市都市計画局都市景観部景観政策課「平成20・21年度京町家まちづくり調査」記録集, 2010年3月）。現代では、団体旅行から着地観光への変化（尾家, 2008）や、観光客はモノよりコトを重視している（JNTO, 2016）。京都の伝統的な建物に泊まりたいという、日本人のところに触れたいと考える観光者にも人気があり、京都市において京町家をリノベーションして宿泊施設として開業するものが見られる（永田, 2013）

2010年の京町家まちづくり調査によると、京町家の所有者の京町家に対する認識は低く、建物保全に影響があることを示唆している。これによって近年京町家である施設を売却して旅館業法上の簡易宿所に用途変更する者が増加している背景もあると考えられる。しかしながら、京町家の簡易宿所の所有者に対する研究に関する知見の整理は進んでない。そこで本章の目的は、京町家まちづくり調査でも対象とされてきた京都市の都心4区（上京区・中京区・下京区・東山区）の京町家型の簡易宿所を対象として、京町家型簡易宿所の所有者の実態把握を通じて、京町家の保存と活用への影響を考察することを目的とする。

### 6.2 京都市における京町家の現状と課題整理

#### 6.2.1 研究地域と研究対象

本研究の対象地域は京都市都心4区（上京区、中京区、下京区、東山区）とするが、選定の理由には以下の2つがある。第1に、京町家の件数が最も多く、また、代表的な京町家がこれらの4区にあると考えられること。第2に、京町家の空き家の凡そ半分以上がこれら四つの行政区に集中していること。

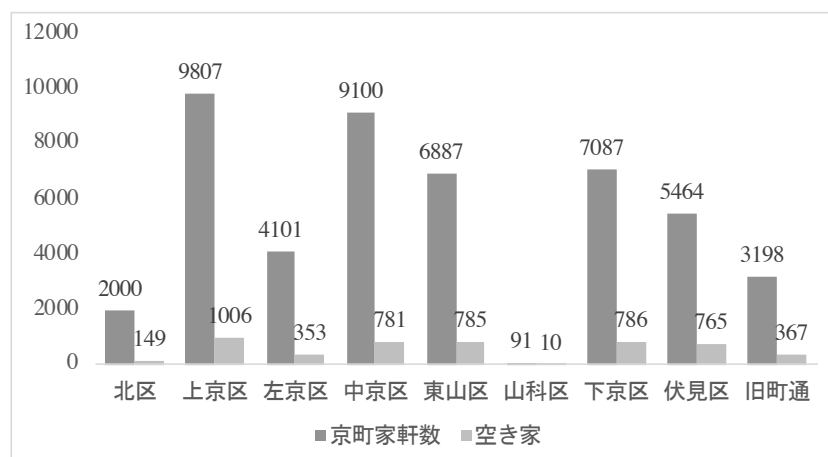


図 6-1 京都市各行政区（旧町道）の京町家集計図

出典：2010 年の京都市都市計画局都市景観部景観政策課「平成 20・21 年度京町家まちづくり調査」より筆者作成。

図 6-1 は 2010 年の京都市都市計画局都市景観部景観政策課「平成 20・21 年度京町家まちづくり調査」記録集の「外観調査」による京都市の各行政区および旧町道の京町家件数と空き家を示したものである。各行政区および旧町道の京町家件数は合計 44,735 件があり、行政区別に京町家の件数を見ると、都心 4 区に集中しており、この 4 つの行政区の京町家件数率が京都市全体の 57.6%を占めることになる。その実数の内訳は、上京区が合計 9,807 件、中京区が合計 9,100 件、下京区が合計 7,087 件、東山区が合計 6,887 件となっている。また、空き家の件数が最も多かったのが上京区であり、1,006 件であった。次に下京区の 786 件、東山区の 785 件の空き家が続く。各行政区の空き家の割合を比較すると、伏見区の空き家件数は 765 件であり、当区全体の 14%を占めており、最も大きな値となる。また、空き家率が低かったのが左京区と東山区であった。

同調査の居住者等に対するアンケート調査をまとめた表 6-1 では、土地・建物の所有状況と建物に対する認識の比率を示している。約 7 割以上の居住者は京町家の所有者<sup>19</sup>である。京町家に対する認識に関しては、73%の居住者は自宅を非京町家と認識

表 6-1 建物の所有状況と京町家に対する認識

建物の所有状況		度数	比率
非建物所有者		2014	28.2%
建物所有者		5123	71.8%
合計		7137	100.0%
京町家に対する認識		度数	比率
居住者	非町家	5181	72.6%
	町家	1956	27.4%
合計		7137	100.0%
再掲・建物所有者	非町家	3738	73.0%
	町家	1385	27.0%
合計		5123	100.0%

出典：同図 1 のアンケート調査を基に筆者作成

<sup>19</sup> 建物所有者件数は自己所有 4,475 件と同居家族が所有 664 件、合計 5,123 件数の比率である。それ以外は非建物所有者である。

し、その一方、町家だと認識しているのは27%に過ぎない。つまり、京町家を所有し居住している住民の京町家に対する認識が高いものではないことが伺える。そうした建物に対する認識が、京町家の保全意識に与える影響が大きいであろうことが想像される。

本調査の中で、アンケート件数は1838件<sup>20</sup>があり、京町家を保全していく上で問題点<sup>21</sup>の上位3つに挙げられたものは表6-2に示したとおりである。「維持修繕費の負担」が問題と感じている者が最も多く、ここは資金面での問題が挙げられる。次いで、「相続税で負担をかけること」が挙げられ、第3

表 6-2 京町家を保存していく上の問題点  
(N=1838)

問題点	度数	比率
1、維持修繕費の負担	1363	51.40%
2、相続税で負担をかけること	735	27.71%
3、相続時の財産分与	554	20.89%
合計	2652	100.00%

出典：同図 6-1 のアンケート調査を基に筆者作成

に「相続時の財産分与」など相続に伴う問題を感じている。京町家の所有者が死亡した場合の相続の問題も京町家を保存していく上で課題であることが伺われる。このように京町家の保存を考える上で、多くの問題が存在する訳だが、次節では、これらの問題の要因並びに現状の対策の成果と課題について述べていく。

京町家の現状と保存に向けた取組への考察を進める一方で、京町家の減少が進行していることは明らかである。京町家は一旦解体されれば元に戻すことは不可能である。そのため、政府機関や市民、NPOなどの団体による京町家の保全・再生に向けて様々な活動が展開されている。しかしながら現在の京町家に対する取り組みによって全ての京町家を保存することには困難がある。特に課題となっているのは、相続税や維持修繕費用の資金面での問題であり、居住者の高齢化が進行し、京町家の継承者がいない現状である。

京町家の保全に対する資金面での支援は様々なものがあるが、全体としてその減少は進んでいて、重要伝統的建造物群保存地区において保護される京町家も外観のみであり、京町家の暮らし・住まいとしての文化を残すためには、その内部の保存も考慮されるべきではないかと考えられる。京都市景観・まちづくりセンターによると、京町家には様々な活用方法があり、京都らしい賃貸住宅としての活用、シェアオフィスや貸会場、シェアハウスといった一棟貸しの宿泊施設としての活用などがある。京町家を宿泊施設として利用することで、京町家の居住機能を継続することができるだろう。さらに

<sup>20</sup> 母数：建物の保全意向の調査中、「できる限り残したい」と回答した数（N=1838）。

<sup>21</sup> 複数回答。回答数が最も多かった前3位の問題点を抽出した。

2020年の東京オリンピックの開催により、さらに観光客が増加する中、京都の暮らし・住まい文化を継承し発展させるためには、ホテルを増加させるよりも京町家を活用した伝統的文化を体験できる施設の増加を図った方が良いのではないだろうか。国土交通省による（2007）京町家の観光分野での利用の中で、宿泊施設は最も重要な役割を果たすものの一つとして望ましい形態と思われるのである。

また、「京都市京町家の保全および継承に関する条例」（以後、「京町家条例」と略記）における京町家の定義の通りである。本章では京町家を宿泊施設として活用する観点から、京町家の保全を検討していく。そのため、研究対象としての京町家は、「京町家条例」における京町家の定義の外に、平屋や看板建築なども京町家に含めていく。

### 6.2.2 京都市における旅館業法許可施設の推移状況

図 6-2 は京都市の「旅館業法許可施設数の推移 2019 年 5 月末」を基に、簡易宿所のデータを抽出して作図したものである。2014 年から 2018 年までに認可された簡易宿所を京町家とそれ以外のケース別に示している。まず全体からみると、簡易宿所は 2014 年の 460 件から 2018 年にはその約 6.5 倍に著しく増加した。また、その中で、京町家<sup>22</sup>の施設数もこの 4 年間で 40 件から 18 年には 684 件と、17.1 倍という著しい増加を見せている。2018 年の段階で、簡易宿所の中で京町家が占める比率は約 23%となっているのである。

この 4 年間の状況として旅館業の簡易宿所が増加した背景には、訪日外国人観光客の増加に伴う大手外国資本（Airbnb）の日本への進出や、既存施設を利用した新たな宿泊形態の出現による競争の激化があると推測する。京都市内の宿泊施設の立地を行政区別にみると、中京区、東山区、下京区といった市内中心部に集中している。こうした市内中心部では、土地の確保など大規模の施設は建設が難しいため、誘致が少なくなり、ビジネスホテルまたはゲストハウスなどの小規模な簡易宿所の新規開業が多くなっている。また、京都市では、京町家の保存と有効活用を図る観点から、2014 年に宿泊者を少人数の一組に限ることや面接をして鍵渡しを行うことなど、適切な管理運営を担保した上で、京町家を活用した宿泊施設について、玄関帳場（フロント）の設置義務を免除するなど、独自の施策による魅力ある宿泊サービスの提供を推進してきた。このように京町家の簡易宿所としての活用は、空き家の活用といった京都市の施策とも合致する部分

<sup>22</sup> 旅館業法上の京町家は「京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」第 10 条 2 に規定されている。



があることから、安心・安全の確保や、近隣の生活環境と調和を図ることを前提として、観光客の多様なニーズを踏まえた宿泊施設のバリエーションのひとつとしてその拡充を進めていく必要がある。

京都市産業観光局観光 MICE 推進室（2016）による「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」の宿泊政策の上で、京町家を活用した宿泊施設は、京町家の保全の観点からも望ましい方策のひとつであり、同時に質の高い宿泊体験が可能なことから、今後とも活用を

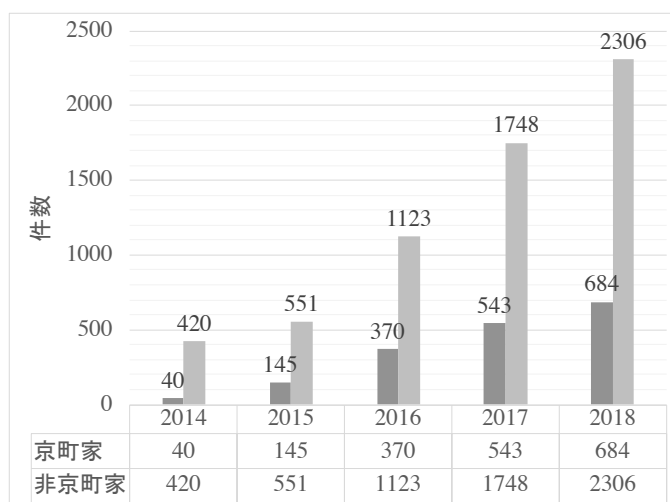


図 6-2 2014 年～2018 年旅館業法許可「簡易宿所」の総施設数

#### 設中京町家施設数の推移

出典：京都市（参考）旅館業法許可施設数推移（2019 年 5 月末）を  
基に筆者作成。

進めることとしている。また前方針という考え方に基づいて、京町家は日本の「住まい」文化の象徴でありつつ、歴史的・文化的な価値のある建築物であり、それを積極的に活用して文化的な側面の継承を行っていくことも京町家の魅力の一部であると海外メディアへ発信していくことが重要であると考えられている。京都市都心区で旅館業法許可施設の「簡易宿所」の中で京町家分布の特徴や立地を明らかにする必要があると考える。

### 6.3 京都市都心区における旅館業法に基づいて許可された京町家の外観調査

京都市都心区における旅館業法許可「簡易宿所」施設の分布や動向を明らかにするために、表 6-3 に示したように、まず調査開始時における最新時点（2017 年 12 月～2018 年 5 月末）において京都市オープンデータポータルサイトで掲載されている、「京都市内

旅館業法第3条に基づく許可を受けた施設一覧」を用いることとした。「旅館業の種別」の中で「簡易宿所」に分類されている施設を選択し、各行政区の許可件数を集計した結果、合計 266 件があった。

表 6-3 簡易宿所の外観調査概要

調査地域	京都市都心4つ行政区（東山区・下京区・上京区・中京区）
調査期間	2017年12月～2018年5月
調査対象	「旅館業の種別」の「簡易宿所」に分類されている266件施設を調査対象にする。
調査方法	1、京都市旅館業法第3条に基づく許可を受けた施設一覧を用いて調査する。 2、Google Map のGoogle Street Viewと航空写真の機能を利用した上で、インターネット検索、施設の外観画像から京町家の要素が有するかどうかの判断を行う。 3、京町家要素が有する簡易宿所の情報を集計する。
主な調査項目	①切妻②軒材は木造かどうか③格子④虫籠窓⑤瓦屋根
対象件数	「簡易宿所」266件（東山区75件・下京区85件・上京区46件・中京区60件）
外観調査結果	京町家である128件（東山区42件・下京区39件・上京区24件・中京区23件）

出典：筆者作成

続いて、集計した施設を対象に Google Maps の Google Street View の機能を利用して、施設の外観（①切妻、②軒材が木造かどうか、③格子、④虫籠窓、⑤瓦屋根）画像から京町家の要素かどうかの判断を行った。以上の要素が有する施設は京町家型簡易宿所と定義した。なお、今回の研究では旅館業法の簡易宿所に注目して京町家風の建築物を抽出するため、看板建築・3階建てのものも分析対象とし、これを「京町家型」簡易宿所として分析している。

その結果は表 6-3 および表 6-4 上部に実数で示したように、簡易宿所のうちの京町家の件数は合計 140 件で簡易宿所全体 266 件の 52.6%を占めている。行政区別からみると、外観から判断した京町家施設件数が最も多かったのは東山区で京町家施設数 47 件が

表 6-4 旅館業法許可施設一覧による外観と推定国籍別・区別・許可件数

項目		東山区	比率	下京区	比率	上京区	比率	中京区	比率	横計	縦比率
外観による京町家／非京町家	非京町家	28	22.2%	43	34.1%	21	16.7%	34	27.0%	126	47.4%
	京町家	47	33.6%	42	30.0%	25	17.9%	26	18.6%	140	52.6%
	縦計	75	28.2%	85	32.0%	46	17.3%	60	22.6%	266	100%
申請者氏名による推定国籍	日本籍	51	26.3%	58	29.9%	37	19.1%	48	24.7%	194	72.9%
	外国籍	24	33.3%	27	37.5%	9	12.5%	12	16.7%	72	27.1%
	縦計	75	28.2%	85	32.0%	46	17.3%	60	22.6%	266	100%

出典：2017 年 12 月から 2018 年 5 月末旅館業法許可施設一覧を基に筆者作成

あり、東山区の認定施設全体 75 件のうち 62.7%を示していることがわかった。その原因は周辺に観光スポットが多かったためではないかと推測する。また観光上人気のあるところに京町家を簡易宿所として活用すると、収益もよい背景があることも推測できる。その宿泊収益を利用して、京町家を保全していく資金面の問題点を解決することができるのであろう。次に多かったのは下京区（42/85 件）と中京区（26/60 件）で、各区のぐとに見た場合の京町家である施設の 30.0%と 17.9%を示している。

さらに京都市の不動産を投資している外国投資家の例が少ない状況が判明した。今回の集計データの分析においては、簡易宿所許可の申請者氏名の一覧を見て、中国や韓国、台湾地域等に見られる一文字の姓、および二文字の名の場合、またカタカナ表記の同様の氏名の場合、申請者を外国籍と判断し、推定国籍を「外国籍」と表記することとし、それ以外を日本籍と表記した。推定国籍「外国籍」の合計件数は 266 件のうち 72 件で全体の 27.1%を示していた。表 6-4 の下部にあるように、行政区別から見ると東山区より下京区の方が外国籍申請者の件数が若干多かったことが明らかになった。

## 6.4 登記事項証明書に基づく簡易宿所の京町家施設特徴の考察

### 6.4.1 調査概要

本章では、京都市都心区における旅館業法許可「簡易宿所」の京町家型の施設の属性について、登記事項証明書データから詳細に考察する。

表 6-5 は、登記事項証明書調査の概要である。京町家型の簡易宿所かどうかについて

表 6-5 登記簿の調査概要

調査対象	外観調査した京町家である簡易宿所（140件）			
調査方法	1、京都市ホームページ京都市固定資産税（土地）地番参考図を利用して各行政区施設の地番を探す。			
	2、京都市法務局にて登記事項証明書謄本を請求して、情報を整理する。			
主な調査項目	①構造、②類型、③登記年代、④所有権の移転回数、⑤所有権の移転年代、⑥所有権変更原因、⑦建物現在抵当権の有無、⑧抵当権設定歴の有無、⑨建物所有者属性（所有者主体）、⑩建物所有者属性（推定国籍）、⑪建物最新債権額、⑫建物最新極度額			
サンプル調整結果	東山区47件	下京区42件	上京区25件	中京区26件
合計	登記事項証明書：122件			

出典：筆者作成

は、前章で定義した通りであり、外観調査により判明した京町家の簡易宿所（京町家型簡易宿所）に絞り込んで分析を行う。

登記事項証明書とは登記事項のすべて又は一部を証明した書面のことを指す。具体的には土地や建物の所在、地番を記載した表題部の記録事項と権利部の記録事項が記録されているが、今回の分析は建物の登記事項証明書を対象とした。当該証明書に建物の構造・類型・所有権の移転等に関する記載があれば、京町家施設の所有者の属性のみではなく京町家の保存と活用と繋がる要素も判明する。登記事項証明書の謄本を請求するためには、各施設の地番が必要であるため、京都市ホームページ京都市固定資産税（土地）地番参考図を利用して各宿所の地番を探すことができる。これからさらに、登記情報提供サービスホームページを利用して家屋番号を検索し、証明書を取得した。

次に、登記事項証明書から得たデータを整理して分析を行った。旅館業法の「施設一覧」にはリストアップされているが家屋番号が不明なサンプルなどがあり、合計 18 件を分析から削除した。これにより合計 122 件の登記事項証明書謄本を収集した。

6.4.2 京町家型の簡易宿所の特徴

表 6-6 に示したように、まず「構造」の種類で分類する場合は京町家を宿泊施設として改築する建物は木造瓦葺 2 階建ての割合が最も高く、全体の 82.0%を示している。木造合金鋼板 2 階建ては全体の 10.7%を示している。木造合金鋼板に関しては本研究では単純に木造として扱う。

続いて、「類型」別にみると居宅の件数は 88 件、全体の 72.1%を占める。店舗は 21 件、簡易宿所は 8 件と旅館 5 件があった。簡易宿所に改築する前は京町家の用途は居住の割合が最も高いことがわかった。仮に今後、

旅館業法で定められる簡易宿所として営業する場合、用途変更が必要となる件数は 114 件だった。最初に建築物の登記された年代は昭和時代に登記された件数が最も多く 88 件があり、全体の 72.1%を占めることがわかる。

表 6-6 登記簿謄本の集計表

項目	分類	件数	比率
構造	木造瓦葺き3階建て	3	2.5%
	木造平屋建て	6	4.9%
	木造合金鋼板2階建て	13	10.7%
	木造瓦葺き2階建て	100	82.0%
	合計	122	100.0%
類型	居宅	88	72.1%
	店舗	21	17.2%
	簡易宿所	8	6.6%
	旅館	5	4.1%
	合計	122	100.0%
登記年代	大正	1	0.8%
	明治	3	2.5%
	平成	30	24.6%
	昭和	88	72.1%
	合計	122	100.0%

出典：筆者作成

表 8「所有権の移転回数」合計はのべ 475 回であった。所有権の移転回数として合計件数が最も多かったのは「3 回」(27 件) で全体 122 件のうち 22.1%を示しているが、施設の移転回数で最も多かったのは「35 回」(3 件) であった。

表 6-7 施設の移転回数

項目・回数	0回	1回	2回	3回	4回	5回	6回	7回	8回	35回	合計
件数	8	18	17	27	25	11	10	2	1	3	122
比率	6.6%	14.8%	13.9%	22.1%	20.5%	9.0%	8.2%	1.6%	0.8%	2.5%	100.0%
のべ回数	0	18	34	81	100	55	60	14	8	105	475

出典：筆者作成

図 6-3 は建物の権利の移転年代と移転回数を示しており、施設ののべ移転回数と時系列の関係である。図の左側では 2010 年までの移転回数は毎年数回程度であるため、1900 年から 2010 年まで 10 年ごとに示した。2011 年以降は 1 年ごとののべ回数と毎年の所有権移転原因も表示している。

まず、京町家型簡易宿所の所有権の移転件数は近年増加傾向に見えている、その中 2017 年の移転回数が 92 回で最も多かったことがわかった。そのうち、所有権の移転原因は「売買」の件数 86 件で例年の中で最も多かったことが明らかになった。「売買」の件数は 2014 年 5 件から 2017 年 86 件があり、17.2 倍で増加している。2015 年から京町家型簡易宿所の「売買」件数が急増することは、京町家型簡易宿所の流通量が増加していると考えられる。これは 2018 年 6 月 15 日の民泊新法の施行を見越した駆け込みがあったためではないかと考えられる。

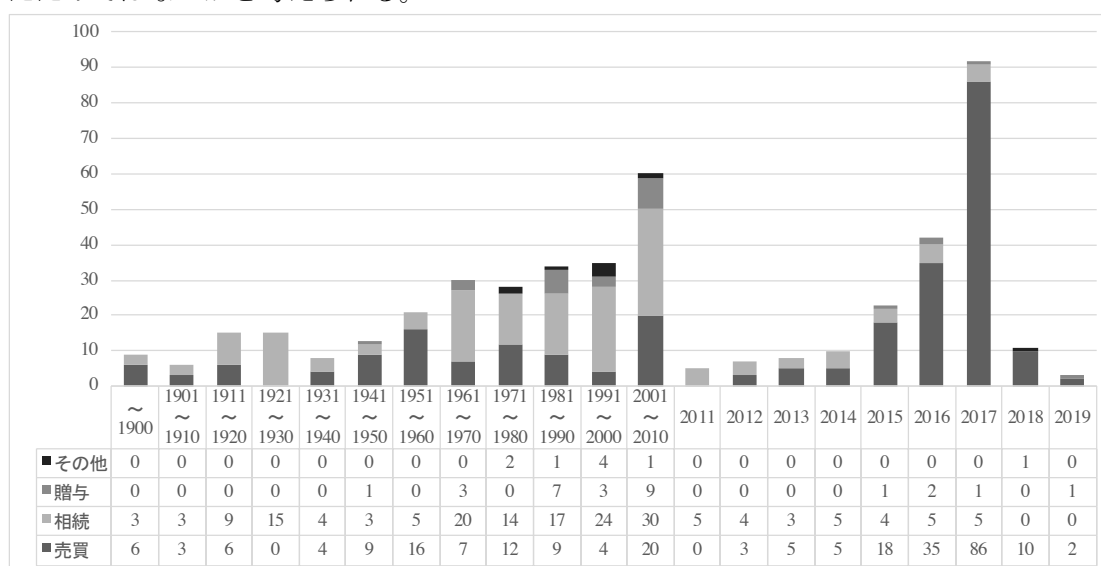


図 6-3 施設移転回数と年分

出典：筆者作成

所有権移転の原因は大きく分けて4つあって、売買、相続、贈与。そして、その他<sup>23</sup>である。表6-8示したように最も多かったのが売買で260件、全体の54.7%を占める。近年京町家の所有権移転原因は売買の割合が大きいことを明らかにした。次に多かったのが相続178件で、全体の37.5%を占めている。

表 6-8 所有権移転の原因

項目	件数	比率
①売買	260	54.7%
②相続	178	37.5%
③贈与	28	5.9%
④その他	9	1.9%
合計	475	100.0%

出典：筆者作成

京町家型簡易宿所の現在の「抵当権の有無」に関しては表6-9示したように、現在抵当権が無い件数は82件で、全体の67.2%を占めており、最も割合が高かった。現在、抵当権が無いということは、この施設に抵当権設定を伴う借金がないということである。また、半分以上の施設で抵当権を設定したことがあったことがわかった。

表 6-9 抵当権の有無と設定歴

項目	分類	件数	比率
現在抵当権	有	40	32.8%
	無	82	67.2%
抵当権設定歴の有無	有	73	59.8%
	無	49	40.2%

出典：筆者作成

続いて、登記事項における所有者と旅館業法における申請者の属性を「所有者の属性」と「申請者の属性」に類型化しつつ、所有者の属性を個人と会社の「所有主体」と、外国と日本の「推定国籍」の2項目に分けた。申請者の属性も「経営主体」と「推定国籍」に分けた上で、同様の2項目に分類した。

表6-10に示した通り、所有者では個人型の割合が最も高い59.0%を占める一方、申請者では会社型の割合が全体の70.5%を示している。京町家型施設を所有しているものは個人型のほうが多かったが、京町家を簡易宿所として活用するものは会社として経営する件数が多かったことが明らかになった。

表 6-10 所有者の属性と申請者の属性

項目	所有者の属性				申請者の属性			
	所有主体		推定国籍		経営主体		推定国籍	
類型	個人型	会社型	外国	日本	個人型	会社型	外国	日本
件数	72	50	36	86	36	86	42	80
比率	59.0%	41.0%	29.5%	70.5%	29.5%	70.5%	34.4%	65.6%

出典：筆者作成

また、所有者や申請者の住所と氏名あるいは会社の取締役の氏名から推定して外国籍を有するかどうか判断を行った結果は、所有者のうち推定外国籍を有する割合は29.5%を示している。京町家を簡易宿所として旅館業法の許可を申請者のうち34.4%は推定外国籍が有することが明らかになった。以上のことから近年京都市へ不動産投資をしてい

<sup>23</sup> 「その他」のうち含めている所有権移転原因は真正な名義回復・交換・出物出資・審判である。

る外国関係者は町家という歴史的建造物に関心を寄せて価値を見出し、継続して投資を行っていると言えるだろう。

図 6-4 には、各行政区の平均最新債権額と極度額である。東山区の平均最新債権額が 10,638 万円と 2 番目に高くなっており、中京区の平均最新債権額が最も高い 15,236 万円を示していた。

表 6-11 に示したように、京町家型簡易宿所の平均面積が最も広がったのは上京区 96.7 m<sup>2</sup>であり、続いて上京区と下京区となっている。京町家敷地規模の分布に関しては、小規模 50 m<sup>2</sup>未満京町家が最も多かったのは東山区と下京区で、中規模 50～100 m<sup>2</sup>京町家は東山区に集中しており、大規模 100 m<sup>2</sup>の京町家は下京区に集中していることが明らかになった。京都市・京町家まちづくり調査によると京町家の面積は大きいほど、京町家に対する認識が高くにつれて保存意識も高くなる。したがって、下京区の京町家施設の所有者は京町家に対する保存意識も高い

可能性があると考ええる。また床面積が 100 m<sup>2</sup>を超える建物は用途変更をする場合は、建築確認申請が必要となる。全体からみると、50～100 m<sup>2</sup>という中規模の京町家が活用されているのが特徴であり、約半数以上を占めることがわかった。

図 6-5 に示したように、所有者属性の所有主体（個人型・会社型）からみる施設の分布に関しては、東山区と下京区の隣接するエリア、上京区と中京区の隣接するエリア、または中京区中心部のエリアで所有者が個人となっている物件の件数が多かった。また図 6-6 に示したように、所有者の推定国籍の属性からみる施設分布の特徴は分散化している、その他推定外国籍を有するまた会社型の施設は東山区と下京区のエリアに集中している。それは、推定外国籍の所有者は清水寺や八坂神社などの観光地に囲まれたエリアで京町家施設に投資する意図があると考えられる。

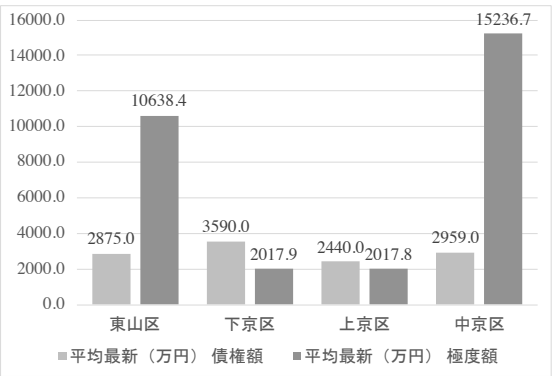


図 6-4 各行政区の平均最新債権額と極度額  
出典：筆者作成

表 6-11 京町家型簡易宿所の面積						
行政区	50㎡未満	比率	50～100㎡未満	比率	100㎡以上	比率
東山区	8	38.1%	27	38.0%	5	16.7%
下京区	8	38.1%	16	22.5%	14	46.7%
上京区	1	4.8%	13	18.3%	5	16.7%
中京区	4	19.0%	15	21.1%	6	20.0%
合計	21	100.0%	71	100.0%	30	100.0%

出典：筆者作成

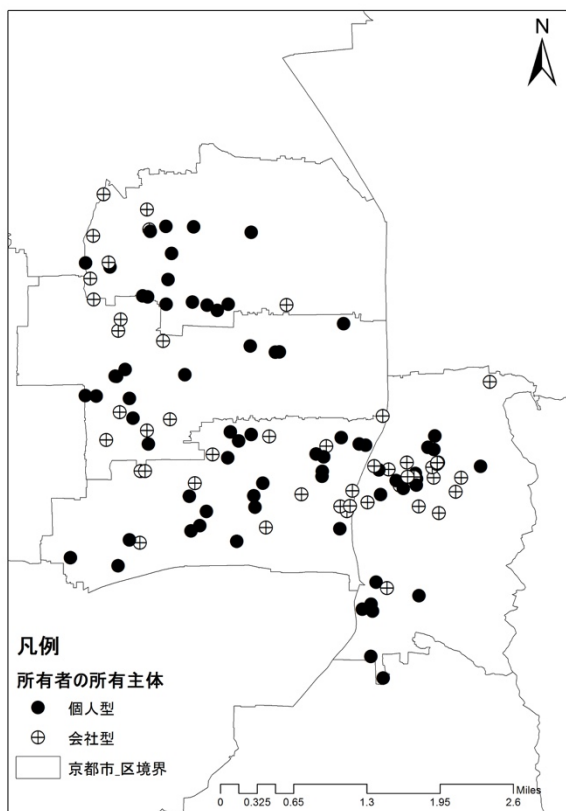


図 6-5 所有者の所有主体分布図

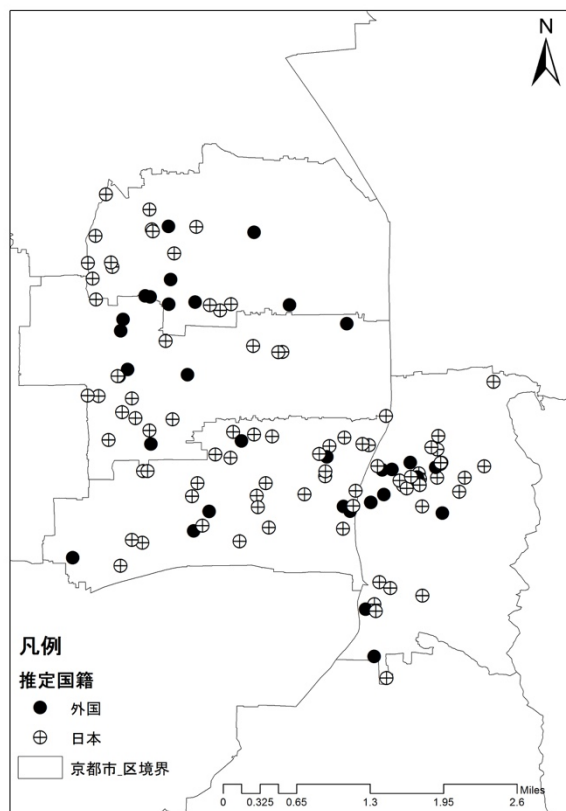


図 6-6 所有者の推定国籍分布図

出典：筆者作成

施設の現在の抵当権有無別の分布を図 6-7 に示している。現在抵当権を有する会社型の施設は多く東山区に集中していることが見られる。京町家型施設で現在抵当権が無いということは、この施設は現在抵当権設定を伴う借金がないということで、すなわちこの施設の所有者が一定の資金力を有していることが推測できる。図 6-8 に示した京町家型施設は過去に抵当権設定したことがあるかどうかの分布図である。分布の特徴は特になしで、過去も含めて抵当権設定したことがある施設は東山区と下京区に集中していることがわかった。過去に京町家型施設に抵当権設定をしたことがあったが、現在から見るとそれらの施設の抵当権はおおむね抹消されていることが明らかになった。



続いて、所有者の推定国籍と現在の抵当権の有無について、関連性を見るためにカイ二乗検定を行ったところ、有意な結果が得られた ( $\chi^2=6.022, p<0.05$ )。この結果と図 6-9 グラフを合わせて見ると、外国所有者の方が日本所有者より現在の抵当権の無い件数が多いことと解釈できる。すなわち、京町家施設に対して投資を行い、売買行為をしている外国所有者には比較的資金力が潜在しているのだと考えられる。

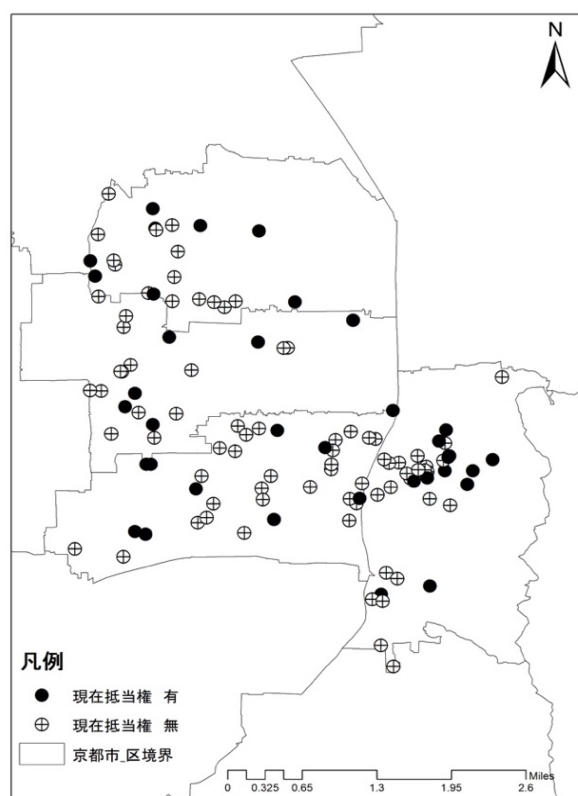


図 6-7 施設現在抵当権有無の分布図

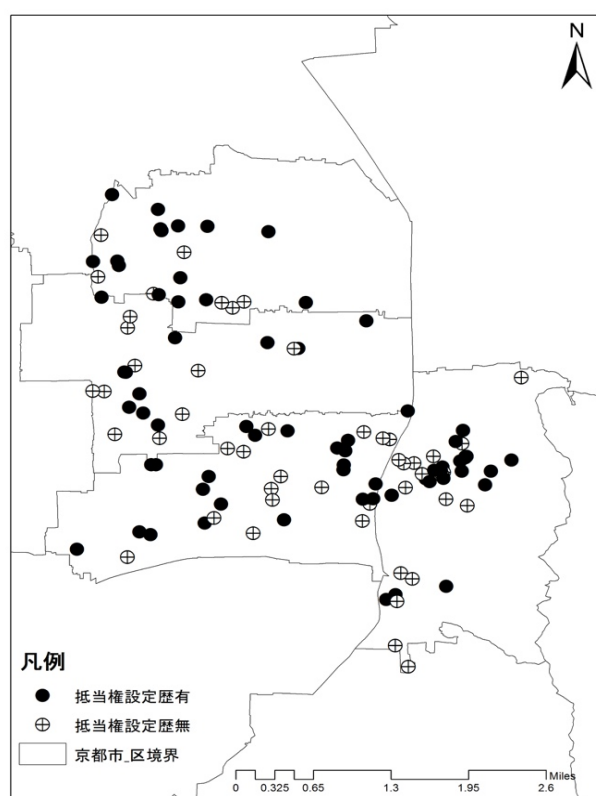
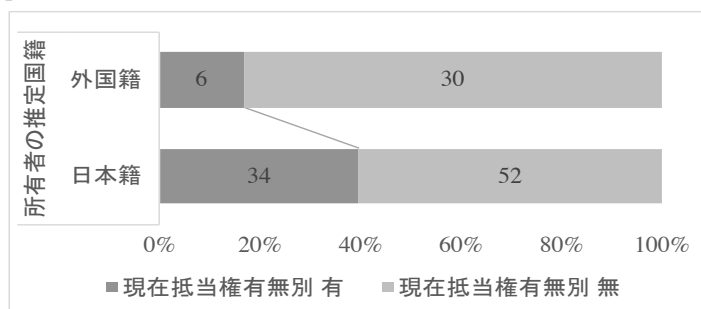


図 6-8 施設抵当権設定歴有無の分布図

出典：筆者作成

さらに図 6-10 に示したように、旅館業法許可の申請者属性と登記上の施設所有者の国籍について関連性を見るために  $\chi^2$  検定を行ったところ、再び有意な結果が得られた ( $\chi^2=54.111, p<0.05$ )。

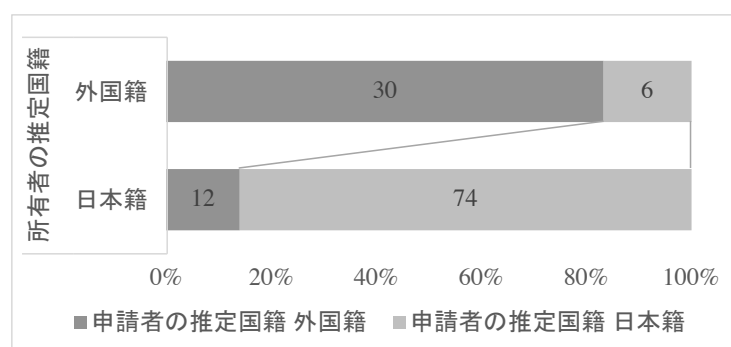


( $N=122, p<0.05, \chi^2=0.01$ )

図 6-9 現在抵当権有無と所有者の国籍との関係図

出典：筆者作成

以上より、この章を整理すると次のことが明らかとなった。第一に、京町家の簡易宿所の所有権の移転の件数はここ数年増加傾向にあり、2017年に急増していることがわかった。移転の原因は売買の割合が高く、京町家の簡易宿所施設の外国籍所有者の割合は29.5%を占めており、また外国籍所有者の簡易宿所施設では現在ほぼ抵当権がないという特徴がある。このことは、外国籍所有者の資金力の強さを示すものと思われる。外国籍所有者を投資家と想定するならば、彼らは町家という歴史的建造物に関心を寄せて価値を見出し、継続して近年活発に投資を行っていると言える。



(N=122,  $p<0.05$ ,  $\chi^2=0.01$ )

図 6-10 所有者と申請者の各属性・国籍の関連図

出典：筆者作成

## 6.5 考察

本章では、旅館業法許可一覧を用いて「簡易宿所営業」で外観調査を行った京町家の要素を有する施設を研究対象として、これらの京町家型簡易宿所の登記事項証明書の調査を通じて、京都市における都心4区の京町家型簡易宿所の所有者の実態を明らかにした。また、京町家の保存を観光分野での活用を促進しつつ解決すべき課題として、宿泊施設として利用する際の課題に注目した。京町家の減少原因の一つである資金面の課題が、宿泊施設として活用することで解決の方向にむかうのではないかと、そしてそれによって京町家の活用が促進されているのではないかと考え、調査を行ってきた。

本調査の結果を踏まえた上で、先行研究と比較しながら5つの点から考察を行う。1点目に、所有権変更回数は近年増加傾向にあり、これは民泊新法の施行を見越した駆け込みがあったためではないかと考えられた。所有権変更の原因のうち最も多かったのが売買で、京町家を簡易宿所として購入するという行為が目立った。京町家の価値が認識されて、不動産市場での需要が高まっている背景があることが推察された。こうした増

加傾向から、民泊営業行為によって京町家を活用しようとする所有者や申請者が増えて  
いる背景が汲み取れた。京町家の売買件数の増加は京町家の活用促進を示すものと捉え  
られる。

2 点目に、現在の建物所有者に推定国籍は外国籍の件数は少なくなく、全体の約 30%  
を占めていた。このことから外国の所有者あるいは投資家が京町家という歴史的建築物  
に関心を寄せ、価値を見出し、投資に向けた強い意向を有することがうかがえる。

3 点目に、京町家型の施設は現在抵当権がない件数が多かった。このことは京町家型  
簡易宿所の建物が現在、抵当権設定を伴う借金がないまま取り引されているということ  
で、すなわち京町家を売買する人や会社などの資金力が豊富にあるのではないかと考え  
られる。そのうち建物の所有者は外国籍ほど現在抵当権がないという関連性があること  
が明らかになった。京町家の価値を認識する外国籍投資家は増加しつつあるので、それ  
によって京町家の保存と活用を促進することも、今後の方向性の 1 つの選択肢になりつ  
つあると考える。京町家の所有者が高齢化している現状を踏まえると、今後売買を通じ  
て新たな所有者に京町家が渡るケースがさらに増加していくことと考えられる。

4 点目に、建物の所有者の属性に関しては、「個人型」の割合が「会社型」より高く、  
すなわち京町家を所有するのは個人の方が多い。その一方、申請者の経営主体は「会社  
型」の方が多い、このことは京町家型簡易宿所を経営するものは会社の方が多いと言え  
る。

5 点目に、京町家まちづくり調査によると、京町家の所有者の建物に対する認識が保  
存に対して影響があるとされているので、京町家を宿泊施設として活用することは意識  
の高さを示す一つの指標だと考えられる。

京町家を保存していく上では所有者の資金面の問題があること、近年京町家の流通量  
が増加していること、そして本章で明らかにしたような京町家所有者の実像を踏まえる  
必要があるだろう。

## 第7章 結論と政策提言

### 7.1 結論

本研究では、シェアリングエコノミーの急速な普及を背景に、歴史都市である京都の都心区における宿泊施設の急増が都市にもたらした変化に着目し、簡易宿所の事業者へのアンケート調査を通じて、建物様式別の簡易宿所の特徴を明らかにし、簡易宿所と地域の関係や COVID-19 の影響による今後の事業方向性の動向を考察した。そして、歴史的建造物である京町家の保存と活用における簡易宿所の役割を、京町家簡易宿所の登記簿調査によって明確にした。

第4章では、京都市の宿泊施設の増加が都市に与える影響として、地価の高騰や小売業の増減、住民が減少する等の可能性があるという問題意識に立ち、宿泊施設の増加により周辺の建物用途がどのように変化したのかを具体的に検討した。旅館業法許可施設一覧を用い、「旅館・ホテル営業」と「簡易宿所営業」の密度が高い2つの下京区の元学区（永松元学区と菊浜元学区）を調査対象とし、2008年と2019年のゼンリン住宅地図の比較分析を通じて、宿泊施設が密集する地域の建物の用途変更の実態を明らかにした。まず「旅館・ホテル営業」施設の密度が高い永松元学区からみる。この地域の「住宅」のうち、「戸建て住宅」は減少しており、「商業施設」と「空き家空き地」に変更されるものが多かった。この地域は京都市都市計画では「商業地域」に分類されているため、居住よりは商業の発展の方が重要であり、地域の容積率も400%と高めである。将来的には、より多くの「共同住宅」が建設されると見込まれ、「戸建て住宅」の建物件数は減少し続けると考えられる。次に、「簡易宿所営業」の密度が高い菊浜元学区では、永松元学区と同じく、「住宅」は「商業施設」と「空き家空き地」に変更された件数が最も多い。とりわけ、「戸建て住宅」を「宿泊施設」にしたケースが多い。その一方、「戸建て住宅」の建物件数は減少していたが、「共同住宅」の建物は増加していた。また、この地域における「生活関連施設」の建物が激減していたことを重視する必要がある。調査対象となる2つの地域では、「旅館・ホテル営業」と「簡易宿所営業」にかかわらず、地域の戸建て住宅の規模は著しく減少しており、その間に共同住宅の件数が増加していることがわかった。また、商業施設における飲食店や店舗がある程度増加し、これは川井ら（2018）の研究とは異なっている。観光と生活は対立的に捉える必要はなく、住民に

とっても生活しやすいのと同時に観光もできる地域を作るとは可能であると考えられる。そして、建物用途の変化は、地域の人口構造や政府の政策とも関連している。地方行政は、地域の伝統的な景観を維持しつつ、地域の多様性の発展を支援し続けるべきである。今後、廃業する宿泊施設がさらに増加することを考えると、宿泊施設が他の住居系用途に転換することを想定しておけば、地域の特性を踏まえた推移となるだろう。高瀬川沿いの伝統風景を保持しながら、「戸建て住宅」から他の住居系用途として活用することも想定しておくといえるのではなかろうか。最後に、異なる営業許可の宿泊施設が密集することが周辺地域の建物用途に与える影響は、その地域の特性によって異なることを指摘した。

第5章では、COVID-19の流行などの影響で、京都市内の簡易宿所の廃業が増加する傾向にあり、特に京町家の簡易宿所が再び空き家になる可能性があることを指摘した。また、COVID-19の流行を受けた簡易宿所の事業の今後の展開を考察する必要がある。そこで、本研究では、京都市の都心部の4つの行政区（上京区・中京区・下京区・東山区）における簡易宿所の事業者へのアンケート調査を通じて、建物様式別の簡易宿所の特徴と地域との関連性を明らかにした。その上で、カイ2乗検定により、簡易宿所の特徴と事業の方向性は建物様式によって異なるということを検討した。今回調査対象となった簡易宿所の件数は144件で、そのうち6割が京町家から改築したものである。また、多くの簡易宿所は食事を提供しておらず、コミュニケーションスペースがないことから、石川（2018）の先行研究とは異なった結果になった。簡易宿所に用途変更する前は、「住宅」であったという回答が多く、8割以上の部屋タイプが和式であることがわかった。さらに、簡易宿所の利用者は海外からの観光客が多く、大半の簡易宿所はCOVID-19の流行により宿泊料金が安くなっているが、8割以上の簡易宿所が今後も宿泊事業を継続することを選択している。そして、5割以上の簡易宿所は個人によって経営されており、簡易宿所を経営する動機の上位三位は「現金収入・利益獲得」と「旅行者とのコミュニケーション」、「伝統的建築物の保存と活用」となっている。地域との関係では、ほとんどの簡易宿所は開業する前に事前説明を行い、所属している地域の町内会に参加しており、簡易宿所の周辺に管理者を常駐させている。建物様式別にみると、多くの京町家の簡易宿所は非京町家の簡易宿所と異なり、一棟貸しをしているため、宿泊料金が非京町家簡易宿所より高い。京町家よりも京町家の簡易宿所の宿泊料金が低い理由は、多くの京町家がブランドを活かして小規模な建物を一棟貸しにしており、宿泊料

金が高くなるためだと考えられる。京町家の簡易宿所は客室数が少なく、最大宿泊人数が少ないという分析結果であったことから、小さなものを高く貸しているのだと考えられる。これを反映して、コミュニケーションスペースについては、京町家よりも非京町家に相対的に多く見られた。そして、COVID-19の流行においても、京町家の簡易宿所は非京町家の簡易宿所より事業を継続しようとする傾向が見られる。最後に、簡易宿所の持続可能な発展と地域住民との調和のために、建物様式別の簡易宿所の特徴と今後の事業方向性を把握することが重要であることを指摘した。

第6章では、京都市の都心部における京町家の簡易宿所の所有者の特徴を調査し、京町家の保存と活用における簡易宿所の役割を検討している。京町家は京都の歴史的建築物であり、少子高齢化などの原因で空き家率が増加している。また、既存建築物である京町家は不動産市場では流通しにくかった。さらに、京町家を保存していく上では資金面の問題がある。登記簿謄本に掲載されている京町家の簡易宿所の所有権移転原因と回数を調査したところ、近年、不動産市場における京町家の簡易宿所の所有権移転の回数が大幅に増加しており、その大半が売買によるものであることが明らかになった。そして、京町家の簡易宿所の所有者は半分以上が個人であり、旅館業法の営業許可を申請したものは7割が会社である。京町家の簡易宿所の抵当権の有無と所有者の国籍の関連性を検証したところ、京町家の簡易宿所の所有者が外国籍であれば、京町家の抵当権はない。つまり、京町家の簡易宿所の外国籍所有者は資金力があるということである。また、これらの外国籍の簡易宿所事業者は京町家型の簡易宿所を所有する傾向があることを指摘した。要するに、京町家を簡易宿所として用途変更することは、不動産市場で流通しにくい京町家の流通を促進する効果があり、比較的資金力がある外国籍の所有者は京町家に対する意識が高いことから、京町家の保存と活用に貢献していることを重視すべきである。

## 7.2 政策提言

本研究においては、歴史都市で急増している宿泊施設の特徴を考察した。特に多くの宿泊施設は、都市にあるマンションの部屋や歴史的な住宅などの遊休資産を利用している。都市計画学や都市地理学の分野では、宿泊施設に関する研究は、都市へのネガティブな影響やその結果としてのジェントリフィケーション現象に焦点を当てている。2016年簡易宿所に関する法律が緩和されたことで、簡易宿所は急増した。これは都市空間の

変化につながっており、2018年には一部規制が導入されたが、簡易宿所は依然として都市に影響を与えており、簡易宿所に関する規制を再考する必要がある。

また、京都市の下京区では、宿泊施設の密度型が高い地域では一戸建て住宅が減少している。一方、労働人口と共同住宅は増えている。旅館・ホテル宿泊施設が集中している永松元学区では、地域全体の高齢者人口は微増しているが、労働人口の増加により高齢化率は低下している。一方、簡易宿所宿泊施設が集中している菊浜元学区では、労働人口の増加に伴い、高齢者人口が減少しているため、高齢化率も減少しているが、地域の世帯数は減少する傾向がある。将来的には宿泊施設の一部が賃貸住宅に転換する可能性があり、地域の特性を考慮した上で、宿泊施設の居住用への転換に関する政策を整備することが求められる。

さらに、行政には地域の多様性を許容しつつ、伝統的景観を保持する政策が求められる。また、京都市立芸術大学のように、下京区には大学キャンパスが立地し、学生の往来が増えるとも考えられるが、こうした見込みにより宿泊施設から住宅に変更するケースもさらに増加するであろう。高瀬川沿いの伝統風景を保持しながら、「戸建て住宅」から他の住居系用途として利活用することも想定できるだろう。そして、COVID-19の流行においては、建物様式別に簡易宿所の事業の方向性が異なり、非京町家の簡易宿所は将来的に賃貸住宅に転用される可能性がある。

最後に、京都市内には現存京町家が多く、居住者の高齢化や建物を保存するための資金面の問題があり、京町家を用途変更して宿泊施設として活用することで、京町家の保存と活用を有効に実行できる。近年、京町家の認知度が高まり、宿泊施設として活用されている京町家の所有者には、資金力がある外国人や会社が多くなっている。今後、京町家の売買が増えるとも考えられる。簡易宿所と地域コミュニティの調和の取れた発展のため、簡易宿所が地域の町内会や協議会に参加することを要請することも可能である。これにより、簡易宿所と地域コミュニティの交流が促進され、相互理解が深まり、簡易宿所が地域の環境に溶け込む事になる。また、簡易宿所と周辺の飲食店や店舗などとの連携方針を策定することで、地域の経済発展を促進することも考えられる。

## 参考文献

### 日本語（五十音順）

- 東徹（2020）「民泊による地域振興の課題（特集 シェアリングエコノミー）」個人金融、15 巻 2 号、pp.75-84
- 阿部大輔（2020）「観光がもたらすコラボライブ・エコノミーの可能性」都市計画特集、69 巻 3 号、pp.52-55
- 池田千恵子（2017）「京都市下京区における町家を再利用したゲストハウスの増加」日本地理学会発表要旨集、2017s 巻 814、[https://doi.org/10.14866/ajg.2017s.0\\_100303](https://doi.org/10.14866/ajg.2017s.0_100303)
- 池田千恵子（2019a）「観光産業の拡大にともなう都市の変容—ツーリズムジェントリフィケーション—」日本地理学会発表要旨集、2019s 巻 331、[https://doi.org/10.14866/ajg.2019s.0\\_265](https://doi.org/10.14866/ajg.2019s.0_265)
- 池田千恵子（2019b）「観光産業の拡大による地域への影響」日本地理学会発表要旨集、2019a 巻 523、[https://doi.org/10.14866/ajg.2019a.0\\_145](https://doi.org/10.14866/ajg.2019a.0_145)
- 池田千恵子（2020a）「COVID-19 における観光需要の大幅な減少と宿泊施設への影響」日本地理学会発表要旨集、2020a 巻 p.166、[https://doi.org/10.14866/ajg.2020a.0\\_151](https://doi.org/10.14866/ajg.2020a.0_151)
- 池田千恵子（2020b）「観光産業の拡大による宿泊施設の過剰供給 —石川県金沢市を事例として—」日本地理学会発表要旨集、2020s 巻 212、[https://doi.org/10.14866/ajg.2020s.0\\_167](https://doi.org/10.14866/ajg.2020s.0_167)
- 石川美澄・山村高淑（2014）「国内における宿泊施設型ゲストハウスの経営と利用の実態に関する研究」都市計画論文集、49 巻 2 号 p.140-145、<https://doi.org/10.11361/journalcpj.49.140>
- 石川美澄（2017）「国内における宿泊施設型ゲストハウスの実態に関する考察 —2017 年に実施した質問紙を基に—」第 32 回日本観光研究学会全国大会学術論文集、p.93-96
- 石川美澄（2018）「国内におけるゲストハウスの特徴の変化に関する —考察:2012 年と 2017 年に実施した質問紙調査の比較—」都市計画報告集 17 巻、p.64-70
- 石井英也（1970）「わが国における民宿地域形成についての予察的考察」地理学評論、43 巻 10 号 p.607-622、<https://doi.org/10.4157/grj.43.607>
- 内貴大輔・安東直紀・小山真紀・山田圭二郎（2013）「旧五條楽園の景観保全と活性化—地域内外の意識の違いと景観要素に着目して—」日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集 11 巻、p.5-8、[https://doi.org/10.11361/cpijkansai.11.0\\_5](https://doi.org/10.11361/cpijkansai.11.0_5)
- 尾家建生（2008）「町並み保全型まちづくりから見たツーリズム発展論」立命館大学政策科学会、政策科学、15 巻 3 号、pp.27-37



- 片桐由希子・梶山桃子・東秀紀（2015）「都市部の簡易宿所型ゲストハウスにおける交流機能に関する研究」観光科学研究、8 巻、pp.61-69
- 加登遼（2020）「京都市中心部の簡易宿所型ジェントリフィケーションに対する居住者評価ー京都市下京区修徳学区を事例としてー」日本建築学会計画系論文集、85 巻 772 号 1195-1205、  
<https://doi.org/10.3130/aija.85.1195>
- 加登遼（2021）「京都市中心部における簡易宿所型ジェントリフィケーションが都市組織に与えた影響-2015 年から 2019 年までの京都市下京区修徳学区を事例とし」日本建築学会計画系論文集、86 巻 783 号 1443-1453、  
<https://doi.org/10.3130/aija.86.1443>
- 川井千敬・阿部大輔（2018）「京都市東山区における簡易宿所営業の立地動向とそれによる地域への影響について」都市計画論文集、53 巻 3 号 1253-1258、  
<https://doi.org/10.11361/journalcpj.53.1253>
- 川井千敬・阿部大輔（2020）「京都市における簡易宿所の立地変容に関する研究ー地価への影響と廃業に着目してー」日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集、18 巻 p. 21-24、  
[https://doi.org/10.11361/cpijkansai.18.0\\_21](https://doi.org/10.11361/cpijkansai.18.0_21)
- 川井千敬・阿部大輔（2021）「局所的集積した宿泊施設の廃業とその後の土地利用に関する研究ー京都市における簡易宿所を事例としてー」日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集、Vol.19 pp. 141-144
- 川幡祐子（2019）「大阪市における民泊事情ー特区民泊を中心にー」都市住宅学、2019 巻 104 号 p.183-184、  
[https://doi.org/10.11531/uhs.2019.104\\_183](https://doi.org/10.11531/uhs.2019.104_183)
- キーナーヨハネス・コルナトウスキ ヒェラルド（2015）「インナーシティにおける外国人向けゲストハウス事業の実態と地域へのインパクトー大阪市西成区北部を事例にー」人文地理、67 巻 5 号、p. 395-411、  
[https://doi.org/10.4200/jjhg.67.5\\_395](https://doi.org/10.4200/jjhg.67.5_395)
- 岸田比呂志（1998）「都市デザイン活動における歴史的建造物の保全活用の意義ー横浜市における都市デザインの活動からー」都市計画論文集 33 巻 p. 253-258、  
<https://doi.org/10.11361/journalcpj.33.253>
- 北島陽介・平野勝也（2007）「用途変化からみた繁華街の店舗立地秩序」土木学会 景観・デザイン研究講演集、3 号、pp.28-31
- 北山眞之（2015）「京都市東山区における宿泊型ゲストハウス地域の形成ー行政の空き家対策事業とゲストハウス経営者に着目してー（6 月例会,中部支部,例会記録（2015 年 4～6 月）」経済地理学年報、61 巻 3 号 p.259-、  
[https://doi.org/10.20592/jaeg.61.3\\_259\\_1](https://doi.org/10.20592/jaeg.61.3_259_1)
- 金善美（2018）「『町家ブーム』から見た大都市インナーエリアの地域社会変動ー京都・西陣地区の

- 事例からー」日本都市社会学年報、2018 巻 36 号 p.164-179、  
<https://doi.org/10.5637/jpasurban.2018.164>
- 古賀慎二（2007）「京都市におけるオフィスの立地変化に伴う業務地区の変容ー1990年代後半期の分析を中心にー」地理学評論、80 巻 3 号、p.138-151、<https://doi.org/10.4157/grj.80.138>
- 近藤玲・松下大輔（2020）「大阪市内の伝統的外観を有する古民家民泊の建物属性と宿泊料のヘドニック分析」日本建築学会計画系論文集、85 巻 778 号 p.2713-2720、  
<https://doi.org/10.3130/aija.85.2713>
- 澤田彩希・岡絵理子（2012）「都市型短期滞在型ゲストハウスの地域まちづくりへの可能性に関する研究ー関西4市のゲストハウスを事例にー」日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集、10 巻 p.1-4、[https://doi.org/10.11361/cpijkansai.10.0\\_1](https://doi.org/10.11361/cpijkansai.10.0_1)
- 下山萌子・後藤春彦・山村崇（2019）「訪日観光客増加期（2003年以降）の東京都心部におけるホテルの立地傾向」都市計画論文集 54 巻 3 号、p.405-412、<https://doi.org/10.11361/journalcpj.54.405>
- 鈴木富之（2014）「那覇市における宿泊施設型ゲストハウスの成立要因」総合観光研究、13 巻 p.47-55、[https://doi.org/10.50839/sogokanko.13.0\\_47](https://doi.org/10.50839/sogokanko.13.0_47)
- 鈴木富之（2011）「東京山谷地域における宿泊施設の変容ー外国人旅行者およびビジネス客向け低廉宿泊施設を対象にー」地学雑誌、120 巻 3 号 p.466-485、  
<https://doi.org/10.5026/jgeography.120.466>
- 関川卓司（2017）「新しい宿泊形態（ゲストハウス・民泊）の出現による町家地域の再生の可能性」創造都市研究 e、12 巻 1 号 pp.9-29
- タイムール センペル・塚本由晴（2019）「東京における民泊利用のコミュニティへの影響に関する予備的検討」日本建築学会計画系論文集、84 巻 757 号 p.621-630、  
<https://doi.org/10.3130/aija.84.621>
- 高橋進・浅見泰司・福井秀夫・松原忠義・山本博・荻野政男・室田昌子（2016）「【公益社団法人日本不動産学会・春季全国大会シンポジウム】グローバル都市と不動産・住宅の短中期利用ーアベノミクスセカンドステージストック活用社会に向けてー」日本不動産学会誌第 30 巻 2 号 pp.4-29
- 竹中克行（2019）「サンティアゴ・デ・コンポステラにおける歴史的建造物の用途転換-形態と機能の関係がつくる都市の持続的文脈-」都市地理学、14 巻 p.1-15、  
[https://doi.org/10.32245/urbangeography.14.0\\_1](https://doi.org/10.32245/urbangeography.14.0_1)
- タン, アンソニー・M. 〈Anthony M. Tung〉【著】（2006）『歴史都市の破壊と保全・再生-世界のメトロポリスに見る景観保全のまちづくり』三村浩史【監訳】/世界都市保全研究会【訳】海路書院

- 丁志映・小林秀樹（2008）「都心部における単身者向けのシェア居住に関する研究 ―ゲストハウスの選択理由と規模別による共用空間の使われ方―」都市住宅学、2008 巻 63 号 p.75-80、  
[https://doi.org/10.11531/uhs1993.2008.63\\_75](https://doi.org/10.11531/uhs1993.2008.63_75)
- 永田匠（2013）「簡易宿所型ゲストハウスの立地展開 ―京都市を事例に―」人文地理学会大会研究発表要旨、2013 巻 pp. 86-87、<https://doi.org/10.11518/hgeog.2013.0.86.0>
- 中村友樹・石坂公一・大橋佳子（2009）「都市における居住型ゲストハウスの特性」日本建築学会計画系論文集、74 巻 636 号 p. 423-429、<https://doi.org/10.3130/aija.74.423>
- 西海重和(2016)「外国人の日本での不動産活用の実態と課題 ―民泊を中心に―」日本不動産学会、30 巻 2 号 p. 32-36、[https://doi.org/10.5736/jares.30.2\\_32](https://doi.org/10.5736/jares.30.2_32)
- 西山徳明(2018)「観光と不動産の新たな関係構築を考える」日本不動産学会、32 巻 3 号 p. 3-9、  
[https://doi.org/10.5736/jares.32.3\\_3](https://doi.org/10.5736/jares.32.3_3)
- 藤塚吉浩（2019）「社会主義後のプラハにおけるジェントリフィケーション」都市地理学、14 巻 p. 28-37、[https://doi.org/10.32245/urbangeography.14.0\\_28](https://doi.org/10.32245/urbangeography.14.0_28)
- 松崎裕介・十代田朗・津々見崇（2005）「外客誘致からみた東京の低廉宿泊施設に関する研究」観光研究、16 巻 2 号 p. 1-8、[https://doi.org/10.18979/jitr.16.2\\_1](https://doi.org/10.18979/jitr.16.2_1)
- 松原小夜子(2016)「都道府県別にみた宿泊型ゲストハウスの開業実態」相山女学園大学研究自然科学篇、47 号 p.95-107
- 松原小夜子(2017)「古民家ゲストハウスにおける宿泊者の行動と会話内容-人々の交流状況に着目して」相山女学園大学研究自然科学篇、48 号 p.159-180
- 三重遷一（2010）「中心市街地におけるマンション建設に伴う空間変容と新景観政策-京都市「田の字」地区を事例として-」地域経済学研究 20 巻、20 巻 p. 44-61、  
[https://doi.org/10.24721/chiikikeizai.20.0\\_44](https://doi.org/10.24721/chiikikeizai.20.0_44)
- 水内智英・中村真梨子・萩原周（2015）「関係と空間とを分けることなく創出する、地域のメディアとしての場-デザインリサーチを起点に空間からプログラムまでをシームレスに形成するデザイン方法-」日本デザイン学会第 62 回研究発表大会
- 宗田好史（2009）『町家再生の論理 創造的まちづくりの方途』学芸出版社
- 村口香穂里・添田昌志（2017）「簡易宿所型ゲストハウスにおける宿泊者の他者に対する意識とコミュニケーションに関する研究―予備調査による実態の把握―」人間・環境学会誌、20 巻 1 号 p. 33-、[https://doi.org/10.20786/mera.20.1\\_33](https://doi.org/10.20786/mera.20.1_33)
- 室田昌子（2014）「空き家・空き地問題と今後の活用方策にあたって」日本不動産学会誌 28 巻 3 号

p. 4-5

安永祥平・佐々木葉（2013）「都心街区の建物変化の実態に関する研究－東京都新宿区新宿 7 丁目を対象として－」景観・デザイン研究講演集、9 号 p.241-245

吉田友彦（2013）「空き家問題・空き家対策の現状と課題」都市住宅学、2013 巻 80 号 p.4-7、  
[https://doi.org/10.11531/uhs.2013.80\\_4](https://doi.org/10.11531/uhs.2013.80_4)

## 参考サイト（五十音順）

大阪健康医療部生活衛生室環境衛生課（2020）「簡易宿所、特区民泊、新法民泊の比較表第 3 版」

<<https://www.pref.osaka.lg.jp/attach/27990/00000000/R021208%20hikaku.pdf>>（2021 年 11 月 22 日最終閲覧）

日本政府観光局（JNTO）インバウンド戦略部調査・コンサルティンググループ（2016）「訪日外国旅行者の消費動向とニーズについて-調査結果のまとめと考察-」

<[https://www.jnto.go.jp/jpn/projects/research\\_consulting/cq6g7o0000002hw5-att/project\\_data.pdf](https://www.jnto.go.jp/jpn/projects/research_consulting/cq6g7o0000002hw5-att/project_data.pdf)>（2021 年 11 月 23 日最終閲覧）

京町家再生研究会<<http://www.kyomachiya.net/saisei/>>（2018 年 12 月 13 日最終閲覧）

京都簡易宿所連盟（2021）「第五回新型コロナウイルスによる影響調査報告書」

<<https://kyotokanishukusho.jimdofree.com/%E6%B4%BB%E5%8B%95%E5%A0%B1%E5%91%8A/>>  
（2021 年 4 月 29 日最終閲覧）

京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課（1981）「京都市文化財保護条例」

京都市・財団法人京都市景観・まちづくりセンター・立命館大学（2011）「平成 20・21 年度『京町家まちづくり調査』記録集」京都市都市計画局都市景観部景観政策課、財団法人京都市景観・まちづくりセンター、立命館大学文学部地理学教室

京都市産業観光局観光 MICE 推進室（2017）「京都市上質宿泊誘致制度（制度周知リーフレット）」

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/cmsfiles/contents/0000218/218511/seido.pdf>（2021 年 11 月 23 日最終閲覧）

京都市産業観光局（2017）「京都観光総合調査平成 29 年 2017 年 1 月～12 月」

<<https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/cmsfiles/contents/0000240/240130/kyosa29saishu.pdf>>（2021 年 11 月 24 日最終閲覧）

京都市産業観光局観光 MICE 推進室（2016）「【広報発表】『京都市旅館稼働実態調査』について」

<<https://meetkyoto.jp/ja/news/20160427survey/>>（2021 年 11 月 23 日最終閲覧）

京都市産業観光局観光 MICE 推進室（2016）「京都市民泊実態調査について」

<<https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/cmsfiles/contents/0000197/197448/minpakutyousa.pdf>>（2021 年 11 月 23 日最終閲覧）

京都市産業観光局観光 MICE 推進室（2016）「京都市宿泊施設拡充・誘致方針～観光立国・日本を牽引する安心安全で地域と調和した宿泊観光の向上を目指して～」

<<https://www.city.kyoto.lg.jp/digitalbook/book/cmsfiles/109/book.html>>（201 年 11 月 23 日最終閲覧）

京都市産業観光局（2018）「京都市観光総合調査平成 30 年（2018 年）1 月～12 月」

<<https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/cmsfiles/contents/0000254/254268/30tyosa.pdf>>p.3-7

京都市都市計画局建築指導部（2017）「京町家できること-京町家を保全・再生するために建築基準法の下でできること-改修版」<<http://koci.co.jp/law/dekirukotoshuu.pdf>>（2021 年 11 月 13 日最終閲覧）

京都市総合企画局市長公室広報担当（2018）「京都市のあらまし（京都市の地理）」

<<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000015581.html>>（2020 年 7 月 22 日最終閲覧）

京都市総合企画局情報化推進室統計解析担当（2020）「京都市住民基本台帳の年齢別人口（日本人・行政区別）令和 2(2020)年 4 月 1 日現在」<<https://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Population/Juki/>>

（2020 年 7 月 22 日最終閲覧）

京都市総合企画局情報化推進室統計解析担当（2020）「京都市統計地域統計要覧ウェブサービス下京区第 19 国勢統計区永松」<<http://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Area/>>（2020 年 7 月 22 日最終閲覧）

京都市総合企画局情報化推進室統計解析担当（2020）「京都市統計地域統計要覧ウェブサービス下京区第 22 国勢統計区菊浜」<<http://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Area/>>（2020 年 7 月 22 日最終閲覧）

京都市総合企画局情報化推進室統計解析担当（2019）「平成 30 年住宅・土地統計調査『住宅および世帯に関する集計』の概要」

<[https://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Publish/Analysis/News/111Housing\\_Report2018.pdf](https://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Publish/Analysis/News/111Housing_Report2018.pdf)>（2021 年 11 月 23 日最終閲覧）

京都市都市計画局都市企画部都市づくり推進課（2000）『京町家再生プラン』第 4 章「京町家の保存・再生の課題」

京都市都市計画局都市企画部都市計画課（2012）「京都市都市計画マスタープラン」第 2 章都市の動向、  
p.42

京都市都市計画局都市計画部都市計画課（2013）「京都市の都市計画（第 3 章土地利用の計画）」p.25-41

京都市都市計画局まち再生・創造推進室（2019）「京都市京町家保存・継承推進計画」

京都市都市計画局まち再生・創造推進室（2017）「京町家を未来へ 『京都市京町家の保存および継承に

関する条例』 京町家条例のあらまし」

<<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000228/228362/aramashi.pdf>> (2021 年 11 月 23 日最終閲覧)

京都市都市計画局まち再生・創造推進室 (2021)「京都市京町家の保全及び継承に関する条例に基づく指定地区及び個別指定京町家」

京都市都市計画局まち再生・創造推進室 (2017)「平成 28 年京町家基礎調査に係るボランティア調査の結果について」<<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000212871.html>> (2021 年 11 月 23 日最終閲覧)

京都市保健福祉局 医療衛生推進室 医療衛生センター「京都市旅館業法に基づく許可施設一覧表 2020 年 2 月末まで」<<https://data.city.kyoto.lg.jp/node/14909>> (2020 年 7 月 22 日最終閲覧)

京都市保健福祉局 医療衛生推進室 医療衛生センター「京都市旅館業法に基づく許可施設一覧表 2020 年 2 月末まで」

京都市保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センター「京都市旅館業法許可施設数の推移(令和元年 5 月末日現在速報値)」

京都市保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センター「旅館業法に基づく許可施設および施設外玄関帳場一覧 (令和 3 年 4 月末現在)」<<https://data.city.kyoto.lg.jp/node/14909>> (2021 年 7 月最終閲覧)

京都市保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センター「京都市旅館業法許可施設数の推移(令和 2 年 11 月末日現在 速報値)」<<https://minpakuportal.city.kyoto.lg.jp/news/953.html>> (2021 年 2 月最終閲覧)

京都新聞(2018a)「京都の簡易宿所、外国人争奪戦に 民泊より規制緩く急拡大」<<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/4943>> (2021 年 8 月最終閲覧)2018 年 10 月 25 日

京都新聞(2018b)「『観光公害』市民と摩擦 京都・やむを得ず外国人制限の店も」<<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/5065>> (2021 年 8 月最終閲覧)2018 年 10 月 28 日

京都新聞(2021a)「京都の町家ゲストハウス相次ぐ転用や売却インバウンド復活期待で様子見も」<<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/591159>> 2021 年 7 月 2 日(2021 年 8 月最終閲覧)

京都新聞(2021b)「京都のゲストハウス廃業、2019 年度から倍増コロナ長期化でさらに増加も」<<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/547872>> 2021 年 4 月 15 日 (2021 年 8 月最終閲覧)

京都府・京都府観光連盟 (2020)「宿泊施設事業継続緊急支援事業補助金について (2020 年 6 月 15 日)」<<http://www.kyoto-kankou.or.jp/news/?id=1524>>(2021 年 8 月最終閲覧)

京都府建設交通部建築指導課「市街化調整区域において許可を受けずに行うことができる増築・改築・用途変更」<<https://www.pref.kyoto.jp/kenchiku/chokuzoukaichiku.html>>(2021 年 8 月最終閲覧)

京町家 net.<<http://www.kyomachiya.net/tomo/index.html>> (最終閲覧 2021 年 11 月 8 日)

京町家カルテ・プロフィール<<https://kyoto-machisen.jp/about/detail/karte.html>>(最終閲覧 2021 年 11 月 8 日)

京町家情報センター<<http://johocenter.kyomachiya.net/>>(最終閲覧 2021 年 11 月 8 日)

京町家まちづくりファンド<<https://www.kyoto-machisen.jp/fund/about/>>(最終閲覧 2021 年 11 月 8 日)

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター<<http://kyoto-machisen.jp>> (2018 年 12 月 24 日最終閲覧)

厚生労働省昭和 23 年法律第百三十八号「旅館業法」

厚生労働省国土交通省観光庁「住宅宿泊事業法」平成 29 年法律第六十五号

厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課 (2018)「民泊サービスを始める皆様へ～簡易宿所営業の許可取得の手引き～ (平成 30 年 6 月訂正版)」<<https://www.mhlw.go.jp/content/11130500/000307696.pdf>> (2021 年 11 月 17 日最終閲覧)

国土交通省観光立国推進閣僚会議 (2013)「観光立国実現に向けたアクション・プログラム」  
< <https://www.mlit.go.jp/common/001000830.pdf>> (2021 年 11 月 17 日最終閲覧)

国土交通省観光庁観光戦略課観光統計調査室 (2018)「2018 年宿泊旅行統計調査」  
<<https://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/shukuhakutoukei.html>> (2021 年 11 月 24 日最終閲覧)

国土交通省近畿地方整備局京都市・大津市・宇治市 (2007)「京都を中心とした歴史都市の総合的魅力度向上調査に係る町家の観光活用及びまちなかにおける観光情報提供に関する調査報告書」  
<<https://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/souhatu/h18seika/03kyoto/03kyoto.html>>

国土交通省大臣官房広報課 (2018)「国土交通 特集 MLIT TOPICS 民泊の制度が変わります」広報誌 No.149.p.23< <https://www.mlit.go.jp/page/kouhoushi.html> > (2021 年 11 月 23 日最終閲覧)

国立社会保障・人口問題研究所 (2018)「日本の世代数の将来推計 (全国推計)」  
< [http://www.ipss.go.jp/pp-ajsetai/j/HPRJ2018/hprj2018\\_gaiyo\\_20180117.pdf](http://www.ipss.go.jp/pp-ajsetai/j/HPRJ2018/hprj2018_gaiyo_20180117.pdf)> (2021 年 11 月 23 日最終閲覧)

国連世界観光機関 (2017) [Tourism Highlights (ツーリズムハイライト)2017 日本語]2017 年 11 月 29 日  
<[https://unwto-ap.org/wp-content/uploads/2017/11/UNWTO\\_Tourism\\_Highlights\\_2017\\_Japan\\_web.pdf](https://unwto-ap.org/wp-content/uploads/2017/11/UNWTO_Tourism_Highlights_2017_Japan_web.pdf)> (2020 年 7 月 21 日最終閲覧)

総務省統計局 (2019)「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」

内閣府平成 25 年法律第百七号「国家戦略特別区域法」

日本経済新聞「民泊仲介エアビー、掲載数 8 割減「違法」恐れで」2018/06/04 日経速報ニュースアーカ

イブ

農林水産省（1992）「グリーン・ツーリズム研究会中間報告 7 月」

< [https://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/kyose\\_tairyu/k\\_gt/pdf/1siryu2\\_2.pdf](https://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/kyose_tairyu/k_gt/pdf/1siryu2_2.pdf)>（2021 年 11 月 12 日最

終サクセス）

農林水産省（2016）「グリーン・ツーリズム農林漁家民宿開業・運営の手引き」株式会社農協観光

文化庁（1950）「文化財方護法」

ICOMOS JAPAN「憲章・宣言など イコモス総会で採択した憲章」<<https://icomosjapan.org/icomos6/>>

（2021 年 11 月 20 日最終閲覧）

## 英語文献(アルファベット順)

Alexander, J. (2018). Domesticity On-Demand: The Architectural and Urban Implications of Airbnb in

Melbourne, Australia. *Urban Science*, 2(3), 88. <https://doi.org/10.3390/urbansci2030088>

Ardura Urquiaga, A., Lorente-Riverola, I., & Ruiz Sanchez, J. (2020). Platform-mediated short-term rentals and

gentrification in Madrid. *Urban Studies*, 57(15), 3095–3115. <https://doi.org/10.1177/0042098020918154>

Ariffin, A. B., Zahari, M. S. M., & Hanafiah, M. H. (2020). Adaptive reuse of historic buildings: Connecting the

links between tourist appreciation and visitation. *Property Management*, 38(4), 531–541.

<https://doi.org/10.1108/PM-04-2019-0019>

Balampanidis, D., Maloutas, T., Papatzani, E., & Pettas, D. (2021). Informal urban regeneration as a way out of

the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society. *Urban Research & Practice*, 14(3), 223–

242. <https://doi.org/10.1080/17535069.2019.1600009>

Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case

study in Lisbon. *Environment and Planning A-Economy and Space*, 53(7), 1671–1688.

<https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>

Crommelin, L., Troy, L., Martin, C., & Pettit, C. (2018). Is Airbnb a Sharing Economy Superstar? Evidence from

Five Global Cities. *Urban Policy and Research*, 36(4), 429–444.

<https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1460722>

Franco, S. F., & Santos, C. D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence

from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88, 103667.

<https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103667>

Garcia-Lopez, M.-A., Jofre-Monseny, J., Martinez-Mazza, R., & Segu, M. (2020). Do short-term rental platforms



- affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278.  
<https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099–1121. <https://doi.org/10.1080/00420980500120881>
- Grisdale, S. (2021). Displacement by disruption: Short-term rentals and the political economy of “belonging anywhere” in Toronto. *Urban Geography*, 42(5), 654–680.  
<https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1642714>
- Gurran, N., & Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80–92.  
<https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>
- Horn, K., & Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002>
- Jones, D. L., & Jing Guan, J. (2011). Bed and Breakfast Lodging Development in Mainland China: Who is the Potential Customer? *Asia Pacific Journal of Tourism Research*, 16(5), 517–536.  
<https://doi.org/10.1080/10941665.2011.597578>
- Jones, G. A., & Bromley, R. D. F. (1996). The relationship between urban conservation programmes and property renovation: Evidence from Quito, Ecuador. *Cities*, 13(6), 373–385. [https://doi.org/10.1016/0264-2751\(96\)00025-X](https://doi.org/10.1016/0264-2751(96)00025-X)
- Kim, G.-E., & Lee, J.-R. (2020). The Impact of Historic Building Preservation in Urban Economics: Focusing on Accommodation Prices in Jeonju Hanok Village, South Korea. *Sustainability*, 12(12), 5005.  
<https://doi.org/10.3390/su12125005>
- Lazrak, F., Nijkamp, P., Rietveld, P., & Rouwendal, J. (2014). The market value of cultural heritage in urban areas: An application of spatial hedonic pricing. *Journal of Geographical Systems*, 16(1), 89–114.  
<https://doi.org/10.1007/s10109-013-0188-1>
- Nieuwland, S., & van Melik, R. (2020). Regulating Airbnb: How cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 23(7), 811–825.  
<https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- Rezaei, N., Rasouli, M., & Azhdari, B. (2018). The Attitude of the Local Community to the Impact of Building

Reuse: Three Cases in an Old Neighborhood of Tehran. *Heritage & Society*, 11(2), 105–125.

<https://doi.org/10.1080/2159032X.2019.1583805>

Schäfer, P., & Braun, N. (2016). Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9(2), 287–311. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2015-0023>

van Holm, E. J. (2020). Evaluating the impact of short-term rental regulations on Airbnb in New Orleans. *Cities*, 104, 102803. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102803>

## 中国語文献(アルファベット順)

Chai, H. (2019). Current Situation, Problems and Countermeasures of Residential Quarters Development in Shanghai Urban Area. *Scientific Development*, 131, 104–113.

Chen, C. (2015). 杭州西湖风景区民宿的现状与发展对策分析. *China Journal of Commerce*, 21, 122–125.

Chen, W. (2006). *The Study on the Conservation Theory and Method of Heritage*. [Doctoral Dissertations]. Chongqing University.

Chen, W., & Hu, B. (2004). Relationship of Conservation of Historic Buildings and Urban Construction. *Journal of Chongqing Architecture University*, 26(5), 19–22.

Chen, Z. (1979). 马丘比丘宪章. *城市规划研究*, 1–14.

Jiang, J., & Li, Y. (2014). A review of the international and domestic researches on Minshuku. *Tourism Research*, 6(4), 16–22. <https://doi.org/10.3969/j.issn.1674-5841.2014.04.004>

Li, C. (2011). 历史文化街区” 相关概念的生成、解读与辨析. *Planners*, 4, 100–103.

Li, D. (2020). *The Challenges in the Protection of Chinese Historic Buildings in the 21st Century*. 17(25), 107–109.

LI, H. (2003). PRESERVATION AND REHABILITATION OF OLD BUILDINGS IN HISTORICAL DISTRICT. *City Planning Review*, 4, 52–56.

Li, Q. (2020). *Study on the Design of Urban Residential Space in Ming City of Xi'an* [Master's Theses]. Xi'an University of Architecture and Technology.

Li, X. (2017). 国内民宿研究综述. *Tourism Overview*, 2, 19–20.

Liu, M. (2014). *The Research of the Communication Space in City's Youth Hostel in Chengdu as an Example* [Master's Theses]. Southwest Jiaotong University.

Ni, W. (2009). *Policies Research of Historical Buildings Reuse in the Old City of Guangzhou*. South China University of Technology Guangzhou.

- Qian, C. (2013). 城市宗教历史建筑的商业价值及再利用—以无锡三里桥天主教堂为例. *大众文艺*, 12, 272+199.
- Qiu, B. (2003). 19世纪以来西方城市规划理论演变的六次转折. *Planners*, 11, 5–10.
- Ruan, Y., & Ding, F. (2006). The Growth of Folk Force in Urban Heritage Conservation in China. *Urbanism and Architecture*, 12, 6–7. <https://doi.org/10.19892/j.cnki.csjz.2006.12.001>
- Ruan, Y., & Li, H. (2008). Architectural Heritage Conservation in China from View of Authenticity. *Huazhong Architecture*, 26(4), 144–148. <https://doi.org/10.13942/j.cnki.hzjz.2008.04.032>
- Ruan, Y., & Zhang, Y. (2005). THE DEVELOPMENT OF SHANGHAI'S URBAN CONSERVATION AND CONSIDERATION OF THE CONSERVATION OF CHINA'S HISTORIC CITIES. *Urban Planning Forum*, 1, 68–71.
- Sato, R., & Guo, W. (2015). Protection and Utilization of City Architectural Heritage of Japan. *Japanese Research*, 5, 47–55. <https://doi.org/10.14156/j.cnki.rbwtjy.2015.05.006>
- Shen, F. (1994). “大趋势” 与建筑的十大趋势. *World Architecture*, 2, 10–15. <https://doi.org/10.16414/j.wa.1994.02.001>
- Song, L. (2018). *Research on Design of Guangzhou City Homestay under the Background of Traditional Blocks Renewal* [Master's Theses]. South China University of Technology.
- Tang, Z., & Gu, F. (2016). 欧美历史建筑保护与利用的理论、实践及其启示. *Theory Journal*, 4, 165–169. <https://doi.org/10.14110/j.cnki.cn-37-1059/d.2016.04.027>
- Tao, D. (2020). *Research on Externality and Governance of Urban Airbnb in Guangzhou* [Master's Theses]. South China University of Technology.
- Tao, D., Tang, L., Li, X. (2020). 广州城市民宿社区治理对策研究. *美与时代(城市版)*, 6, 110–111.
- Wang, M., Wu, Z., Hou, Y. (2019). A Literature Review of Homestay Accommodation Based on Bibliometrics. *Tourism Research*, 11(2), 58–73. <https://doi.org/10.3969/j.issn.1674-5841.2019.02.005>
- Yang, L. (2020). *Study on the Influencing Factors and Optimization Strategies of the Micro Location Layout of Xi'an City's Residential Quarters* [Master's Theses]. Chang'an University.
- Yu, F., Gao, T., Guan, L., & Hu, M. (2019). Empirical Research on Impact of Shared Accommodation to Urban Economic and Social Development. *Technology Economics*, 7, 109–118.
- Zhang, C. (2008). Authenticity Understanding: between Tourism and Heritage Perspective Differences. *Tourism Science*, 1, 1-8+28. <https://doi.org/10.16323/j.cnki.lykx.2008.01.002>
- Zhang, C., & Liu, S. (2016). Adaptive Reuse of Heritage Architecture: The Role and Function of Tourism. *Urban*

- Insight*, 5, 139-146. <https://doi.org/10.3969/j.issn.1674-7178.2016.05.014>
- Zhang, C., & Zheng, Y. (2011). On the Evolution of International Rules regarding the Relationship between the Protection of Cultural Heritages and Utilization. *Tourism Tribune*, 26(1), 81–88.
- Zhang, H., Yu, H., Xu, Y., Cheng, J., & Lu L. (2019). Analysis on the Characteristics of Minsu (B&B) Research in Taiwan, China and the Theoretical Framework of Minsu (Homestay Inn) Research in Mainland China. *Tourism Tribune*, 1, 95–111. <https://doi.org/10.19765/j.cnki.1002-5006.2019.01.014>
- Zhang, S. (2011). Conservation of Historic Feature and Creation of City Image in Shanghai. *Shanghai Urban Planning Review*, 4, 44–55.
- Zhang, W. (2007). 城市历史地段文化遗产研究综述. *Journal of Southeast University(Philosophy and Social Science)*, 9(S2), 162–166. <https://doi.org/10.13916/j.cnki.issn1671-511x.2007.s2.004>
- Zhang, X. (2012). Analysis on the Protection and Reutilization of a City's Historic Buildings. *Sci-Tech Information Development & Economy*, 22(11), 110–112.
- Zhao, Y. (2018). 湖州市民宿空间集聚及发展研究 [Master's Theses]. Shanghai Normal University.
- Zhao, Y., Lu, W., Qi, H. (2013). A Study On Reuse of Historical Buildings: Chicago Case. *Urban Development Studies*, 20(2), 18–22.
- Zhao, Z. (2001). HISTORIC CONSERVATION: FROM CULTURAL RELICS TOWARDS HISTORIC CULTURAL TOWNS The Extension of Concept and Diversification of Measurements. *City Planning Review.*, 25(10).
- Zheng, X. (2015). 民宿的开发与管理—以增城万家旅舍为例. *Business*, 13, 258.
- Zhou, J. (2018). *Study on Revitalization and Reuse of Old Buildings from the Perspective of Home Stay*. [Chinese Master's Theses]. Guangdong University of Technology.
- Zhou, Q. (2014). Analysis on the Development of Taiwan Homestay and its Enlightenment. *Taiwan Agricultural Research*, 1, 13–18. <https://doi.org/10.16006/j.cnki.twnt.2014.01.009>
- Zhu, C. (2014). *Study on the Countermeasures of Rural Tourism Development on Homestay Facility in Yongjia County Zhejiang* [Master's Theses]. Jilin University.
- Zhu, K., & KANG, L. (2020). Research on China's Homestay Industry Development in the Impact of COVID-19 Epidemic. *Beijing Vocational College of Agriculture*, 34(3), 32–38. <https://doi.org/doi:10.19444/j.cnki.1671-7252.2020.03.005>

## 謝辞

花が咲き、雲が寄せては返すように、立命館大学大学院政策科学研究科での5年間を限りない感慨をもって振り返っています。私は、長い博士課程生活に別れを告げます。甘さと酸っぱさが入り混じった留学生活でしたが、強い意志が研ぎ澄まされ、知的な視野が広がり、知識欲を持つことがいかに充実した幸せであるかを深く実感することができた5年間でした。同時に、学業における自分の力の小ささと、学びの海の果てしなさを深く実感しています。私がこの論文を届けられるのは、先生の方々や家族、友人たちのサポートと愛のおかげです。

2016年に立命館大学政策科学研究会説明会に来たとき、幸運にもその後5年間お世話になる立命館大学大学院政策科学研究科の吉田友彦先生にお会いすることができました。吉田先生の深い学識と厳格な指導は、私に深い影響を与え、生涯にわたって有益なものとなりました。吉田先生には私が立命館大学で研究する機会を与えていただき、また学外のさまざまな活動見学にも参加できました。また、都市計画や政策科学の専門知識、GISマッピングソフトの操作方法、そして何よりも論文の書き方や分析のフレームワークなどを教えていただきました。吉田先生の座右の銘の一つに、一表入魂があります。図表を作成することで、文章の内容をより明確に、理解しやすくなることから、論文における図表の重要性を痛感しました。博士論文のデータ収集から最終的な論文の執筆は、吉田先生からのご指導がなければ実現できませんでした。さらには日本語の校閲を一字一句丁寧に行っていただきました。ご指導・ご鞭撻をいただいた吉田先生に感謝いたします。

立命館大学政策科学研究科の都市計画まちづくりリサーチゼミにおける発表を通じて、石原一彦先生、式王美子先生、高村学人先生に、熱いご指導と貴重なご助言をいただき、心より感謝の気持ちを申し上げます。また、都市計画まちづくりリサーチゼミの先輩と後輩の皆様からのご協力とご助言をいただき、心より感謝を申し上げます。さらに、本研究の統計データ分析について多くのアドバイスをいただいたOIC総合研究機構研究員WARDHANI MUSTIKA KUSUMANING氏に感謝いたします。また、統計学に関するご指導をいただいた立命館大学経営学部田中力先生に心より感謝いたします。

立命館大学のインターンシップ奨学金のおかげで、京都市公益財団法人景観・まちづくりセンターでの参加型調査を行うことができ、誠に感謝しています。京都市公益財団

法人景観・まちづくりセンターへの参与調査によって、京町家の多様性をより深く理解することができました。多くの研究上の助言や指摘をくださった京都市公益財団法人景観・まちづくりセンターの方々に、お礼を申し上げます。

日本での留学生活をご支援頂いた市川国際奨学財団の奨学金に感謝いたします。この奨学金がなければ、私が日本で生活続けることは難しかったと思います。

京都市の簡易宿所アンケート調査にご協力いただいた事業者の方々に、心より御礼申し上げます。

知識と夢を追求する私に無償の愛と励ましを与えてくれた最愛の母に、心からの感謝を申し上げます。見返りを期待せず、無条件で私に尽くしてくれたことは、私にとって大きな意味を持っています。そのおかげで、多くの困難を乗り越えることができました。

最後に、これまで私を支えていただいた全ての方々に、心より感謝し、本論文の結びとさせていただきます。